
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **826/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
05 maggio 2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Franco Nespolo
Codice fiscale: NSPFNC57S25E514M
Partita IVA: 093744800150
Studio in: Via San Giuseppe 22 - PARABIAGO
Telefono: 03311976054
Fax: 03311976054
Email: franco.nespolo@inwind.it
Pec: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 16, particella 96, subalterno 17

2 Stato di possesso

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Acquati 3 - Cormano (Milano) - 20032

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 79.000,00

Prezzo da occupato: € 71.000,00

Beni in Cormano (Milano)
Via Cesare Acquati 3
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cormano (Milano)
Via Cesare Acquati 3

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DCNDBG54S24F104W

Residenza: Cormano Via Cesare Acquati 3

Stato Civile: libero di stato

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: LVRDNL73H68F205W –

Residenza: Cormano Via Cesare Acquati 3

Stato Civile: libera di stato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a MILANO il 28/06/1973 C.F. LVRDNL73H68F205W e [REDACTED] nato a MELFI il 24/11/1954 C.F. entrambi per 1/2 della piena proprietà, foglio 16, particella 96, subalterno 17, indirizzo Via Cesare Acquati 3, piano 4-5, comune Cormano, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 247,90

Millesimi di proprietà di parti comuni:

48, 58 per la proprietà e 56,76 per il riscaldamento

Confini:

* dell' appartamento: via Acquati, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi, passo carraio;

* del solaio: via Acquati, solaio proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, passo carraio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il comune sorge nell'alta pianura lombarda, a 149 m s.l.m. Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona agricola occidentale compresa nel Parco della Balossa e di alcune aree a nord del comune a ridosso del comune di Paderno Dugnano. L'unico corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il fiume Seveso, che, in particolare, scorre all'interno del quartiere di Brusuglio, non lontano dal confine con Bresso. Facente parte dell'area urbana della Grande Milano, e confinante con i comuni di Bollate, Bresso, Cusano Milanino, Milano, Novate Milanese e, appunto, Paderno Dugnano è un comune della prima cintura urbana di Milano ed è situato a circa una decina di chilometri, in linea d'aria, a nord da Piazza del Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Biblioteca (discreta), Campi da tennis (discreta), Campi da calcio (mediocre), Centro commerciale (buona), Centro sportivo (buona), Farmacie (buona), Municipio (buona), Musei (discreta), Negozi al dettaglio (buona), Ospedale (ottima), Palestra (buona), Parco giochi (discreta), Piscina (buona), Polizia (buona), Scuola elementare (buona), Scuole medie inferiori (buona), Scuole medie superiori (buona), Università (buona), Spazi verdi (mediocre), Supermercato (buona), Stadio (buona), Vigili del Fuoco (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 22 km, Autobus 100 mt, Autostrada 2 km, Ferrovia 300 mt, Metro 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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 coniugata:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva:**

A favore [redacted] con sede a Roma
contro [redacted];

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 225.600,00;

Importo capitale: € 112.800,00 ;

A rogito di notaio Simona Guerra in data 03/02/2009 ai nn. 14110/7606;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 26/02/2009 ai nn. 21280/4138

4.2.2 Pignoramenti:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a MANTOVA il 19/08/1922 C.F. BSCGDU22M19E897W per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al 19/03/1998 .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a CORMANO il 23/09/1924 C.F. BRSRMN24P63D013K per la quota di 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al 21/03/1998 .

In forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Milano il 26/05/1958, [REDACTED] nato a Milano il 10/05/1952 e [REDACTED] nata a Cormano il 23/09/1924 per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà dal 19/03/1998 al 21/03/1998 .

In forza di denuncia di successione in morte [REDACTED]

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- denuncia di successione in morte del 19/03/1998;

registrata a Milano, in data 04/08/1998, ai nn. 8467;

trascritta a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 20/08/2007, ai nn. 133859/71115.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Milano il 26/05/1958 e [REDACTED] nato a Milano il 10/05/1952 per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dal 21/03/1998 al 17/12/1999 di cui per la quota di 1/6 ciascuno per titolo precedente e per la quota di 2/6 ciascuno in forza di denuncia di successione in morte [REDACTED]

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Denuncia di successione in morte del 21/03/1998; registrata a Milano, in data 04/08/1998, ai nn. 8468;

trascritta a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 20/08/2007, ai nn. 133860/71116.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a MARGHERITA DI SAVOIA il 11/02/1972 C.F. DCNPQL72B11E946V per la quota 2/10 [REDACTED] nato in ALBANIA il 25/10/1964 C.F. TSAGR64R25Z100R per la quota di 8/10 dal 17/12/1999 al 03/02/2009 .

In forza di atto di compravendita

a rogito di notaio Stefano Venezia in data 17/12/1999, ai nn. 21781/2018; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 21/12/1999, ai nn. 122094/82812.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO il 28/06/1973 C.F. LVRDNL73H68F205W e [REDACTED] nato a MELFI il 24/11/1954 C.F. DCNLBG54S24F104W per la quota indivisa di 500/1000 cadauno dal 03/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita;

a rogito di notaio Simona Guerra in data 03/02/2009 ai nn. 14109/7605 trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/02/2009, ai nn. 21279/12380.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967 sul quale, successivamente a tale data non sono stati seguiti interventi necessitanti di provvedimento autorizzativo

7. *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna difformità.

7. *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento al piano quarto (quinto livello) in una palazzina di cinque piani fuori terra oltre interrato priva di ascensore.

L' unità è costituita da corridoio di ingresso, sala, cucina, camera e bagno oltre ad un balcone e solaio al piano sottotetto.

L' appartamento è in buone condizioni, con pavimenti in marmette di graniglia nel corridoio ed in una stanza, mentre nella cucina e dell' altra stanza la pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle di piccolo formato (7,5 x15) sino ad un' altezza di circa 150 cm, mentre le pareti della cucina sono finite a civile così come quelle dei rimanenti locali.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa mentre l' acqua calda viene garantita da una caldaia murale a gas posizionata in cucina.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato in discrete condizioni mentre i serramenti esterni sono in PCV con vetrocamera e tapparelle in plastica anch' essi in discrete condizioni manutentive.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari necessari, di tipologia ordinaria, e rubinetteria con miscelatori.

L' unità è dotata di solaio pertinenziale al piano sottotetto con finiture al rustico.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: DCNLBG54S24F104W
- Residenza: Cormano Via Cesare Acquati 3
- Stato Civile: libero di stato

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: LVRDNL73H68F205W
- Residenza: Cormano Via Cesare Acquati 3 - Stato Civile: libera di stato

Superficie complessiva di circa mq **73,80**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 01/09/1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 oltre sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L' edificio condominiale è in buono stato manutentivo, con finiture esterne tipiche delle case popolari dell' epoca; la parete principale, fronte strada è rivestita con piastrelline di piccolo formato e fasce marcapiano mentre la parte al piano terreno è rivestita in scaglie di pietra.

Le pareti laterali hanno strutture a vista e specchiature di tamponamento finite con mattoni a vista.

La coperturadell' immobile è a due falde con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole.

I vari balconi sono dotati di parapetti in ferro.

Il portoncino principale è in ferro verniciato e vetro. la pavimentazione dell' ingresso e dei vari pianerottoli intermedi è in palladiana mentre i gradini sono in lastre di marmo.

La piccola area condominiale posta sul retro, ove sono collocati i bidoni della spazzatura è pavimentata in battuto di cemento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battenti** materiale: **PVC** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non accertata**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **in parte in pietra ed in parte con mattoni paramano/piastrelline di piccolo formato** condizioni: **discrete**

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**
- Note: riferito a corridoio ed un vano

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
- Note: riferito a bagno, cucina ed un vano

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**
- Note: sino a 150 cm di altezza

Rivestimento materiale: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista/sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	discreto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

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. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione	Parametro	Sup. reale/pot.	Coeff.	Sup. equiv.
Appartamento	sup lorda di pav.	59,40	1,00	59,40
Balcone	sup lorda di pav	5,40	0,30	1,62
Solaio	sup lorda di pav.	9,00	0,20	1,80
		73,80		62,82

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Cormano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

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 libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo 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'E-

stimo 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.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Cormano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1600;

Altre fonti di informazione: www.casa.it, www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it.

8. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

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. 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 andranno 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

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equiv.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Compless.</i>
Appartamento	59,40	€ 1.400,00	€ 83.160,00
Balcone	1,62	€ 1.400,00	€ 2.268,00
Solaio	1,80	€ 1.400,00	€ 2.520,00
Valore corpo			€ 87.948,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.948,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.948,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,82	€ 87.948,00	€ 87.948,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 4.397,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: € 4.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.050,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 71.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.000,00

Data generazione:
13-04-2017

L'Esperto alla stima
Franco Nespolo

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Scheda catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Regolamento condominiale;
6. Bilancio preventivo 2015 e riparto;
7. Bilancio consuntivo 2015 e riparto;
8. Bilancio preventivo spese straordinarie e riparto;
9. Situazione debitoria al 11/11/16;
10. Certificato di residenza e stato famiglia;
11. Comunicazione accesso;
12. Attestati invio perizia;
13. Perizia privacy.