

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOBANK S.P.A. MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A**
contro:

N° Gen. Rep. **1614/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.07.2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: **Avv. LORUSSO Francesco Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1: appartamento con cantina e solaio
LOTTO 2: deposito

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Dante Alighieri n.45 – Cormano (MI)

LOTTO 1: appartamento con cantina e solaio

LOTTO 2: deposito

1. Dati Catastali LOTTO 1:

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 5 - particella 202 – subalterno 705

Dati Catastali LOTTO 2:

Categoria: Magazzino [C/2]

Dati Catastali: Foglio 5 - particella 202 – subalterno 706

2. Stato di possesso LOTTO 1:

- Occupato dalla _____, nata a _____ (C.F. _____) con regolare contratto di locazione

Stato di possesso LOTTO 2:

- Occupato dal sig. _____ con regolare contratto di locazione

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

- UNICREDIT S.P.A. (C.F. 00348170101)
- BIPOP CARIGE S.P.A. (C.F. 03336830967)

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. LOTTO 1:

Prezzo da libero: € 111.500,00

Prezzo da occupato: € 89.250,00

LOTTO 2:

Prezzo da libero: € 67.150,00

Prezzo da occupato: € 53.700,00



Beni in **Cormano (MI)** – Località **Ospitaletto** Via Dante Alighieri n.45

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/1 di**
con sede in _____
Cod. Fiscale: _____
Rappresentante legale: _____
Eventuali comproprietari: Nessuno

Lotto 1: appartamento con cantina e solaio

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: _____ con sede in **CORMANO**

Foglio 5 - particella 202 – subalterno 705

VIA DANTE ALIGHIERI n. 45, piano T-4-S1, comune di **CORMANO**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 97 m² - totale escluse aree scoperte 97 m², rendita € 464,81

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di 67,903/1000

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 20775.1/2008) del 24/03/2008 protocollo n. MI0270910 in atti dal 24/03/2008; diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 745.1/2007) del 23/03/2007 protocollo n. MI0264827 in atti dal 23/03/2007 (vengono soppressi gli immobili identificati al foglio 5 particella 202 subalterno 101 e 104)

Confini da nord ed in senso orario:

- ✓ Appartamento: cortile comune, pianerottolo comune, altra proprietà e via Arno;
- ✓ Cantina: cortile comune, deposito sub. 706 per due lati e via Arno;
- ✓ Solaio: prospetto su cortile comune, altra proprietà, corridoio comune di accesso ai solai, altra proprietà e prospetto su via Arno

Note: al piano interrato è possibile accedere all'attiguo magazzino (LOTTO 2 - sub. 706) tramite porta d'accesso. Tale accesso dovrà essere chiuso in funzione della vendita dei beni oggetto di pignoramento in lotti distinti.

L'accesso pedonale al bene avviene da Via Dante Alighieri n.45; l'accesso carraio avviene da Via Arno.

Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco **è conforme** alla scheda catastale allegata alla presente.

Si rimanda a Punto 7.1. della presente perizia estimativa in merito alla regolarità edilizia.

LOTTO 2: Magazzino/deposito

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: _____ on sede in _____

Foglio 5 - particella 202 – subalterno 706



VIA DANTE ALIGHIERI n. 45, piano S1, comune di **CORMANO**, categoria **C/2**, classe 5, consistenza 103 m², superficie catastale 123 m², rendita € 268,25

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di 38,697/1000

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 20775.1/2008) del 24/03/2008 protocollo n. MI0270910 in atti dal 24/03/2008; diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 745.1/2007) del 23/03/2007 protocollo n. MI0264827 in atti dal 23/03/2007 (vengono soppressi gli immobili identificati al foglio 5 particella 202 subalterno 101 e 104)

Confini da nord ed in senso orario: cantina sub. 705, cortile comune, enti comuni, deposito sub. 707, Via Dante e Via Arno.

Note: è presente un collegamento con il sub. 705 tramite porta blindata. Tale accesso dovrà essere chiuso in funzione della vendita dei beni oggetto di pignoramento in lotti distinti. L'accesso pedonale al bene avviene da Via Dante Alighieri n.45; l'accesso carraio avviene da Via Arno

Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

Si rimanda a Punto 7.1. della presente perizia estimativa in merito alla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferico residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi.

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

Importanti centri limitrofi: Milano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Balossa e Parco dell'Acqua

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Svicolo autostradale di Cormano (0,60 Km), Stazione ferroviaria Cormano-Cusano (1,7 km)

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali (buono), negozi vendita al dettaglio (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 1: appartamento con cantina e solaio

Occupato dalla

con

regolare contratto di locazione.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 24/01/2018

Da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria - Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta registrato nessun contratto di locazione a nome dell'esecutato e relativo all'immobile oggetto di valutazione.

Contratto di locazione ad uso abitativo

Stipulato da: _____ con sede in MILANO (C.F. _____)

A favore di: _____

Stipulato in data: 20/02/2017

Registrato in data: 17/03/2017 al n.2922 - serie 3T

Durata del contratto: dal 01/03/2017 al 01/02/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori anni 4

Canone di locazione: € 3.000,00 annui da pagarsi in rate mensili da € 250,00

Cauzione: € 250,00 pari a una mensilità

Si allega copia del contratto calce alla presente



LOTTO 2: deposito

Occupato dal sig. I nato a con regolare contratto di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 24/01/2018

Da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria - Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta registrato nessun contratto di locazione a nome dell'esecutato e relativo all'immobile oggetto di valutazione.

Contratto di locazione ad uso DEPOSITO.

Stipulato da: sede in MILANO (

A favore di: sig. D

Stipulato in data: 21/02/2017

Registrato in data: 21/03/2017 al n. 3032 serie 3t

Durata del contratto: dal 01/03/2017 al 01/02/2021 rinnovabile automaticamente per ulteriori anni 4

Canone di locazione: € 1.200,00 annui da pagarsi in rate mensili da € 100,00

Cauzione: € 100,00 pari a una mensilità

Si allega copia del contratto in calce alla presente.

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:* 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 di: **BIPOP CARIGE S.P.A.** (C.F. 03336830967)

Contro: con sede in CORMANO (C

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 595.000.000

- Importo capitale: € 350.000.000

- Durata anni: 15

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. a in data

Trascritto a: Milano 2 in data 07/08/2007 ai nn 131046/36103

Gravante su: Lotto 1 e Lott 2

4.2.2 *Pignoramenti:*➤ **Pignoramento**

A favore di: **UNICREDIT S.P.A.** (C.F. 00348170101)

Contro: '.....

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 01/06/2017 n. rep. 24510

Trascritto a: Milano 2 in data 03/07/2017 ai nn 80530/51945

Gravante su: Lotto 1 e Lott 2

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

4.3 Misure Penali

nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Condominio Dante:

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**
 - Unità LOTTO 1 - abitazione: circa € 1.000,00
 - Unità LOTTO 2 - magazzino: circa € 600,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
- ✓ Gestione ordinaria 2018: € 742,50 (n.2 rate)

Amministratore di condominio: ,

Si allega comunicazione pervenuta allo scrivente.

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale come di seguito riportato:

- ✓ Unità LOTTO 1: abitazione 67,903 millesimi
- ✓ Unità LOTTO 2: magazzino 38,697 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale NON dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: immobile condominiale privo di ascensore. Attualmente sono state approvate spese straordinarie per la realizzazione, ancora da definire, dell'impianto ascensore. Si segnala che risulta irreperibile il regolamento di condominio (si rimanda a comunicazione del geom. Mazzei allegata in calce alla presente)

Attestazione Prestazione Energetica: non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**Avvertenze ulteriori:** -**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Relativamente all'immobile subalterno 101****Proprietario dal 04/07/2002 al 05/07/2004:**

- I _____ nata a MILANO _____

In forza di USOCAPIONE, COME risulta nella sentenza di acquisto per usucapione n.3420/94 emessa dal Tribunale di Milano il 04/07/2002, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2003 ai nn. 72112/45532

Proprietario dal 05/07/2004 al 31/07/2007:

- - _____ ta a MILANO il 11/07/1966 (C.F. _____)

In forza di atto di compravendita a rogito del _____ in data 05/07/2004 rep. 280229/2428, trascritto a Milano 2 in data 26/07/2004 ai nn. 110902/56692

Relativamente all'immobile subalterno 104**Proprietario dal 21/03/1994 (ante ventennio) al 31/07/2007:**

- _____

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. _____ in data 21/03/1994 rep. 27575, trascritto a Milano 2 in data 20/04/1994 ai nn. 33306/21179

Suppressione e fusione dei subalterno 101 e 104 in forza di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n. 745.1/2007) del 23/03/2007 protocollo n. MI0264827 in atti dal 23/03/2007

Proprietario dal 31/07/2007 ad oggi (attuale proprietario):

- _____

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. _____ data 31/07/2007 rep. 1439/877, registrato a Milano 5 il 03/08/2007 al n. 17091 serie 11 e trascritto a Milano 2 in data 07/08/2007 ai nn. 131045/69302



7. PRATICHE EDILIZIE:**Atti di Fabbrica – Autorizzazione Edilizia**

Intestazione: Impresa di Costruzioni Georr

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Presentata in data: 18/12/1956

Opere: realizzazione di n.4 palazzine da destinarsi ad abitazione

Rilascio in data: 12/02/1957 pratica n. 989

Agibilità in data: 09/12/1957 pratica n. 989 edil.

Manutenzione straordinaria**D.I.A. n. 31450**

Intestazione

Tipo pratica: dichiarazione di inizio attività

Presentata in data: 16/11/2005 prot. n. 31450

Opere: modifiche interne

D.I.A. n. 6629

Intestazione:

Tipo pratica: dichiarazione di inizio attività

Presentata in data: 14/03/2007 prot. n. 6629

Opere: modifiche interne

7.1 Conformità edilizia:

Premesse: attualmente i due immobili sono collegati al piano seminterrato, come da progetto, con porta blindata. Al fine della vendita separata dei beni oggetto di pignoramento, dovrà essere eliminata la porta e ripristinata la muratura. I costi, necessari per tale lavorazione, sono stati previsti al 50% a carico dei futuri acquirenti dei rispettivi lotti, stimati in Euro 3.500,00 complessivo. I costi riguardano indicativamente lo smontaggio dell'attuale porta blindata, lo smaltimento e la realizzazione di tavolato in forati intonacato e verniciato

Lotto 1:

Difficoltà riscontrate: realizzazione di scala a chiocciola con verso di discesa opposto a quanto dichiarato. Tale difficoltà non rappresenta vincolo alla vendita.

Relativamente alla veranda si precisa che negli atti di fabbrica la stessa era un balcone aperto. Nell'ultima pratica edilizia, relativa alle manutenzioni interne, il balcone viene indicato, e dato come stato di fatto, a veranda. L'autorizzazione per la realizzazione della veranda non è stata reperita.

Nel dubbio il sottoscritto esperto ha valutato i costi di rimozione in assenza di titolo (trattasi di ampliamento volumetrico non sanabile). I costi indicativi stimati per tale attività sono circa Euro 1.500,00 detratti dalla valutazione del bene.

Lotto 2:

Difficoltà riscontrate: Da scheda catastale l'immobile ha altezza 295 cm; il sottoscritto ha rilevato un'altezza interna di 282 cm. Si precisa che tale difficoltà sia da ricondurre alla realizzazione di pavimento galleggiante per il passaggio degli impianti. E' stato realizzato un bagno nel locale indicato nelle autorizzazioni edilizie come ripostiglio ed è stata chiusa la porta di comunicazione con le parti comuni del condominio. Si ritiene che tali difficoltà possano essere oggetto di Permesso di Costruire o Autorizzazione in Sanatoria, i cui costi professionali per tale attività sono a carico del futuro acquirente.

Tale difficoltà non è pregiudizievole alla vendita.

7.2 Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente ed adottato con delibera di CC nr 44 del 11/12/2012. Piano approvato con delibera di CC nr 24 del 05/06/2013.

Ambiti diversi: Ambiti consolidati. Ambiti residenziali di recente formazione

Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole.



Descrizione Lotto 1: Appartamento con cantina e solaio

In Comune di Cormano (MI) – Via Dante Alighieri n.45, in complesso condominiale, appartamento posto al piano rialzato e composto da ingresso, cucina e n.2 camere con bagno, areato in illuminato naturalmente, tra di loro disimpegnati. L'immobile dispone di veranda ove sono collocati caldaia e macchina esterna dell'impianto di condizionamento. Completano la proprietà ampia cantina con lavanderia posta al piano seminterrato ed accessibile da scala a chiocciola interna oltre che da porta collegata con il sub. 706 (quest'ultima da chiudere per vendita di lotti separati) oltre a solaio a rustico al piano sottotetto.

L'immobile condominiale risale alla metà degli anni '50

L'immobile versa in buone condizioni, ristrutturato nel 2005/2007.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: PVC vetro doppio protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: porta di tipo blindata
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica ad eccezione delle camere da letto ove è posizionato un pavimento in legno
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente ti tipo autonomo con caldaia posta in veranda <u>Tipologia:</u> elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile
Climatizzazione	L'immobile dispone di impianto di condizionamento con macchina esterna posta nella veranda
Ascensore	L'immobile condominiale NON dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 01/03/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **94,70 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, solaio e cantina 25%).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	75,00	100%	75,00
Balcone (ora veranda)	sup lorda di pavimento	4,50	25%	1,10
Cantina	sup lorda di pavimento	58,00	25%	14,50
Solaio	sup lorda di pavimento	16,00	25%	4,00

94,60 mq.

Descrizione Lotto 2: Magazzino

In Comune di Cormano (MI) – Via Dante Alighieri n.45, in complesso condominiale, magazzino **utilizzato** come ufficio, posto al piano seminterrato e composto da ingresso, dal quale è possibile accedere al sub. 705 (porta che dovrà essere chiusa per vendita di lotti separati) ampio locale, ripostiglio trasformato in bagno e ulteriore deposito disimpegnato (sottoscala condominiale).

L'accesso al bene avviene direttamente da cortile comune.

L'immobile condominiale risale alla metà degli anni '50

L'immobile versa in buone condizioni, ristrutturato nel 2005/2007.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: PVC vetro doppio protezione: grate in ferro
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: porta in vetro ed alluminio
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente di tipo canalizzato <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile Presenza di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria del bagno
Ascensore	L'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria



catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 01/03/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **123,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziali e Magazzini/Depositi

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI 1 E 2:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbero godere di **DISCRETA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotati dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza e destinati a magazzino. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza e con vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Cormano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

8.3 Valutazione LOTTO 1:

Abitazione di tipo economico[A/3]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	75,00	€ 1.300,00	€ 97.500,00
Balcone (ora veranda)	1,10	€ 1.300,00	€ 1.430,00
Cantina	14,50	€ 1.300,00	€ 18.850,00
Solaio	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00
Valore corpo			€ 122.980,00
Valore complessivo intero			€ 122.980,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.980,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento [A/3]	€ 122.980,00	€ 122.980,00

8.4 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. **€ 6.149,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 2.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.250,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 111.581,00**
Per arrotondamento: **€ 111.500,00**
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Occupato" con riduzione del prezzo pari al 20%: **€ 89.264,80**
Per arrotondamento: **€ 89.250,00**

8.6 Valutazione LOTTO 2:**Magazzino [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	123,00	€ 600,00	€ 73.800,00
Valore corpo			€ 73.800,00
Valore complessivo intero			€ 73.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.800,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Magazzino [C/2]	123,00	€ 73.800,00	€ 73.800,00

8.7 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.	€ 3.690,00
➤ Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
➤ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.750,00
➤ Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.8 Prezzo base d'asta del Lotto 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.160,00
Per arrotondamento:	<u>€ 67.150,00</u>
➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "Occupato" con riduzione del prezzo pari al 20%:	€ 53.728,00
Per arrotondamento:	<u>€ 53.700,00</u>

Allegati

- ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
- ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
- ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
- ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
- ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
- ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
- ALLEGATO "G" _ Verifica contratti di locazione
- ALLEGATO "H" _ Verifica spese condominiali
- ALLEGATO "I" _ Rilievo fotografico
- ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano 08/06/2018

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**

