



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

707-696/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio di Milano via Comasina 97

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.Giacomo Puricelli

CUSTODE:
dott.Paolo Argento

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROSA MARIA MASCIA

CF:MSCRMR53C47F205C
con studio in MILANO (MI) CORSO SEMPIONE, 89
telefono: 0233611890
email: rosamariamascia@gmail.com
PEC: mascia.3004@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 707-696/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Via Comasina 97, quartiere Bovisasca-Affori P.Rossi Comasina, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel quartiere " La Comasina" quartiere posto nella zona periferica nord di Milano, a quasi 6 Km. dal centro della città e facente parte della zona di decentramento 9.Confina con i quartieri di Quarto Oggiaro,Affori, Bruzzano e i comuni di Cormano e Novate Milanese.

E' agevolmente raggiungibile sia con la MM3 il cui capolinea è proprio alla Comasina,sia con le linee automobilistiche ATM 40,41 e 52.Inoltre nelle vicinanze vi sono i capolinea delle linee interurbane 83,89, 705 e 729.che collegano i comuni limitrofi:Cormano, Novate Milanese ,Sesto S.Giovannie e la tranvia collegante Milano a Limbiate.

Il condominio ,in cui è sito l'immobile staggito,è un fabbricato condominiale denominato "Condominio di via Comasina 97"e facente parte di un complesso residenziale,denominato "Supercondominio di via Comasina 97".L'accesso carraio avviene dalla via Calizzano, 10B.

Le facciate sono intonacate ,le tapparelle sono in PVC.i parapetti in ferro verniciati.

L'edificio nel suo complesso è ben tenuto e curato. in ogni sua parte ,sia interna (ascensore, vani scala) sia esterna :cortile comune e parti a verde.

E' accessibile ai disabili, sia per l'accesso al condominio privo di barriere architettoniche, sia per l'ascensore ,

L'appartamento a cui si accede dalla scala B, si affaccia sul cortile comune.

E' composto da 2 vani : un soggiorno con cucina a vista,una camera da letto matrimoniale ed un bagno con vasca.due balconi.

L'appartamento al sopralluogo risulta vuoto da cose e da persone.Appare ben tenuto e ristrutturato con materiali di buona qualità.

L'impianto risulta corrispondente alla planimetria catastale elaborata nel 2004.

Al momento dell'invio dell'Elaborato Periziale il CTU non ha ricevuto risposta dall'ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Non è possibile una suddivisione

Proprietà al piano terra : box doppio

dalla scala interna comune e anche dal corsello comune si accede al piano terra in cui è localizzata la zona box e quindi al box di pertinenza. Il passo carraio è localizzato in Via Calizzano N.10B

Al primo sopralluogo avvenuto nel Gennaio del 2017 erano presenti:la collaboratrice del dott.Argento e il fabbro.

Al secondo sopralluogo resosi necessario per accedere al box, erano presenti il dott.Paolo Argento, custode ed il fabbro.

La presenza del fabbro in quanto l'esecutato è risultato irreperibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala B, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 249 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via Comasina N.97, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Coerenze: cortile comune, pianerottolo e scale comuni, altre unità

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

B box doppio a MILANO Via Comasina 97, quartiere Bovisasca-Affori P.Rossi Comasina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale box è localizzato al piano terreno dell'edificio scala B, a cui si accede direttamente dalla zona ingresso della palazzina.

IL garage ha pavimentazione in in battuto di cemento, pareti intonacate. Basculante in lamiera verniciata. Ben tenuto

Il passo carraio è localizzato in via Calizzano N.10 B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 249 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 110,01 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Calizzano N.10 B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsello comune, altra unità, cortile d'accesso comune, altra unità

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.545,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.317,75
Data della valutazione:	16/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento e box risultano liberi da persone e da cose

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 **legale**, stipulata il 08/07/2014 a firma di Equitalia Nord s.p.a. ai nn. 5147/6814 di repertorio, iscritta il 09/07/2014 a Milano ai nn. 35507/5310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ruolo Art.77 del D.P.R.N.602 del 1973.

Importo ipoteca: 47.608,18.

Importo capitale: 23.804,09

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/02/2016 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 3626 di repertorio, trascritta il 24/03/2016 a Monza ai nn. 18156/12308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 23/02/2016 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 3435 di repertorio, trascritta il 22/03/2016 a Milano ai nn. 17397-11822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili

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:	€ 1.360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.000,00
Millesimi condominiali:	17,60
	appartamento -5,18
	box

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di Atto tra vivi (dal 11/09/2012), con atto stipulato il 11/09/2012 a firma di Notaio Garbagnati Giuseppe ai nn. 172618/29775 di repertorio, trascritto il 03/09/2012 a Milano ai nn. 46544/34390

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (dal 28/09/2004 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di notaio Marsala Antonio ai nn. 23000/8944 di repertorio, trascritto il 08/10/2004 a Sesto S.Giovanni -Mi ai nn. 80681-49782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 11/09/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Magaldi Carlo ai nn. 4274/2307 di repertorio, trascritto il 03/07/2009 a Milano ai nn. 35172/21989

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al momento della consegna della Perizia dall'ufficio tecnico del Comune di Milano non era giunta risposta alla richiesta di Visura degli atti. Sarà premura del CTU inviarle quanto in proprio possesso. Questa supposizione avvalorata da una ricerca online sul sito dell'Ufficio Tecnico di Milano.

Pertanto si ipotizza la necessità, in mancanza di autorizzazioni, di dover presentare una sanatoria delle opere effettuate, che possono essere regolarizzate tramite la procedura denominata CILA con il versamento di €1000, quale sanzione come da art. 6 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e con l'aggiunta della parcella del professionista incaricato, circa €700.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non essendo ancora in possesso delle informazioni necessarie non è possibile dare un giudizio di conformità relativo all'immobile periziato. Si suppone comunque che le opere realizzate siano avvenute senza i permessi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra il soggiorno e il locale cucina, demolizione atta a creare un unico ambiente. I lavori di demolizioni sono stati eseguiti presumibilmente, senza una domanda agli organi competenti (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Milano)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: La CILA è una Comunicazione asseverata e quindi di immediata valutazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità consiste nella demolizione di tavolato a divisione tra il soggiorno e il locale cucina, demolizione atta a creare un unico ambiente. I lavori di demolizioni sono stati eseguiti presumibilmente, senza una domanda agli organi competenti (normativa di riferimento: Normativa vigente in materia di conformità dei dati catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo elaborato planimetrico con procedura denominata Docfa

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA COMASINA 97, QUARTIERE BOVISASCA-AFFORI P.ROSSI
COMASINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Via Comasina 97, quartiere Bovisasca-Affori P.Rossi Comasina, della superficie commerciale di **72,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel quartiere " La Comasina" quartiere posto nella zona periferica nord di Milano, a quasi 6 Km. dal centro della città e facente parte della zona di decentramento 9.Confina con i quartieri di Quarto Oggiaro,Affori, Bruzzano e i comuni di Cormano e Novate Milanese.

E' agevolmente raggiungibile sia con la MM3 il cui capolinea è proprio alla Comasina,sia con le linee automobilistiche ATM 40,41 e 52.Inoltre nelle vicinanze vi sono i capolinea delle linee interurbane 83,89, 705 e 729.che collegano i comuni limitrofi:Cormano, Novate Milanese ,Sesto S.Giovannie e la tranvia collegante Milano a Limbiate.

Il condominio ,in cui è sito l'immobile staggito,è un fabbricato condominiale denominato "Condominio di via Comasina 97"e facente parte di un complesso residenziale,denominato "Supercondominio di via Comasina 97".L'accesso carraio avviene dalla via Calizzano, 10B.

Le facciate sono intonacate ,le tapparelle sono in PVC,i parapetti in ferro verniciati.

L'edificio nel suo complesso è ben tenuto e curato. in ogni sua parte ,sia interna (ascensore, vani scala) sia esterna :cortile comune e parti a verde.

E' accessibile ai disabili, sia per l'accesso al condominio privo di barriere architettoniche, sia per l'ascensore ,

L'appartamento a cui si accede dalla scala B, si affaccia sul cortile comune.

E' composto da 2 vani : un soggiorno con cucina a vista,una camera da letto matrimoniale ed un bagno con vasca.due balconi.

L'appartamento al sopralluogo risulta vuoto da cose e da persone.Appare ben tenuto e ristrutturato con materiali di buona qualità.

L'impianto risulta corrispondente alla planimetria catastale elaborata nel 2004.

Al momento dell'invio dell'Elaborato Periziale il CTU non ha ricevuto risposta dall'ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Non è possibile una suddivisione

Proprietà al piano terra : box doppio

dalla scala interna comune e anche dal corsello comune si accede al piano terra in cui è localizzata la zona box e quindi al box di pertinenza. Il passo carraio è localizzato in Via Calizzano N.10B

Al primo sopralluogo avvenuto nel Gennaio del 2017 erano presenti:la collaboratrice del dott.Argento e il fabbro.

Al secondo sopralluogo resosi necessario per accedere al box, erano presenti il dott.Paolo Argento, custode ed il fabbro.

La presenza del fabbro in quanto l'esecutato è risultato irreperibile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala B, ha un'altezza interna di 2.90.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 249 sub. 39 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: via Comasina N.97, piano: 5,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: cortile comune,pianerottolo e scale comuni,altre unità

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante poche centinaia di metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante a poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel quartiere " La Comasina" quartiere posto nella zona periferica nord di Milano, a quasi 6 Km. dal centro della città e facente parte della zona di decentramento 9.Confina con i quartieri di Quarto Oggiaro,Affori, Bruzzano e i comuni di Cormano e Novate Milanese.

Oggi la Comasina è un quartiere multietnico abitato da una comunità eterogenea e variegata, una zona popolare ricca di spazi verdi.

In origine il quartiere era un insieme di 84 palazzi realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari negli anni cinquanta, la più importante realizzazione dello IACP di Milano; le consistenti dimensioni - ottantaquattro edifici e undicimila vani - lo resero «la maggiore realizzazione non solo dello IACP di Milano ma di tutti gli istituti d'Italia» e un caposaldo nella panorama dei quartiere autosufficienti.

Il quartiere della Comasina è lambito a est dalla superstrada Milano-Meda e a nord dall'autostrada A4. È inoltre attraversato dalla strada Comasina, che collega Milano (Piazzale Maciachini) a Como e alla Svizzera.4.

E' composto da 2 vani : un soggiorno con cucina a vista,una camera da letto matrimoniale ed un bagno con vasca.due balconi.

L'appartamento al sopralluogo risulta vuoto da cose e da persone.Appare ben tenuto e ristrutturato con materiali di buona qualità.

Pavimenti in piastrelle di ceramica eccetto nella camera da letto ,che è in plegno.

Infissi Iin legno e doppi vetri.

L'impianto risulta corrispondente alla planimetria catastale elaborata nel 2004.

Al momento dell'invio dell'Elaborato Periziale il CTU non ha ricevuto risposta dall'ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Non è possibile una suddivisione

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad un battente realizzato in in ferro con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : a due battenti realizzati in legno a doppia camera	nella media	
<i>infissi interni</i> : ad un battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. il pavimento della camera da letto è in legno	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata ad un battente realizzato in legno e ferro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in PVC	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : rettilinea conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	
<i>ascensore</i> : oleodinamico conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettosa delle vigenti normative		
<i>telefonico</i> : sottotraccia ; il centralino è assente conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in ca.	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in ca	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	56,90	x	100 %	=	56,90
balconi	6,80	x	25 %	=	1,70

box	30,00	x	45 %	=	13,50
Totale:	93,70				72,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dell'immobile, alla qualità ambientale e sociale, inclusi i vari valori correttivi o coefficienti di differenziazione. Pertanto la quotazione di **€1450** può essere definita congrua. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2018, indica per le abitazioni economiche stato di conservazione normali, le quotazioni di €500/€700.

La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare": €300-1400-1500, quotazioni per abitazioni economiche normali,

La valutazione si intende a corpo, anche se effettuata a misura, risultando non importanti le eventuali differenze fra le superfici rilevate in loco e quelle per via grafica. In ultimo, se si ravvisa la necessità, possono essere effettuate ulteriori verifiche grafiche/documentali da effettuare prima dell'acquisto e a carico del potenziale acquirente.

Pur se non ipotizzabile la vendita separata del box, si può indicare una quotazione €1300-1500-1700/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,10 x 1.450,00 = **104.545,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.545,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.545,00**

BENI IN MILANO VIA COMASINA 97, QUARTIERE BOVISASCA-AFFORI P.ROSSI
COMASINA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MILANO Via Comasina 97, quartiere Bovisasca-Affori P.Rossi Comasina per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale box è localizzato al piano terreno dell'edificio scala B, a cui si accede direttamente dalla zona ingresso della palazzina.

IL garage ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate. Basculante in lamiera verniciata. Ben tenuto

Il passo carraio è localizzato in via Calizzano N.10 B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 249 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 110,01 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Calizzano N.10 B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: corsello comune, altra unità, cortile d'accesso comune, altra unità

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

metropolitana distante poche centinaia di metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante a poche centinaia di metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La quotazione indicata fa riferimento alle condizioni dello stesso e del condominio, alla qualità ambientale e sociale. Pertanto la quotazione di €1300 può essere definita congrua. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2018, indica per i box, stato di conservazioni normali, la quotazione di €1300/€1200. La stima del Ctu, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno e soprattutto di quello interno, comparando con unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sul "Borsino immobiliare": €1100-1300-1490. Il valore attribuibile al box scorporato dal lotto A appartamento è di **€39000**

Il Decreto Semplifica-Italia (decreto-legge n. 5 del 2012, convertito in legge n. 35 del 2012) ha sciolto

il vincolo di pertinenzialità così come disciplinato nell'atto di acquisto originario, rendendo di conseguenza pensabile di poter procedere alla cessione separata del bene (box o posti auto) a condizione che l'acquirente destini lo stesso come pertinenza di altra abitazione, casa o immobile ubicati nello stesso Comune. Il possessore di un box di pertinenza di un abitazione o un immobile, dunque, diventa abilitato a rivenderlo indipendentemente dall'immobile, a patto che il box sia valutato come "servente" di un altro immobile o abitazione. L'articolo 10 del decreto Monti sulle semplificazioni, subentrando al comma 5 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, ha permesso la libera cedibilità del posto auto a prescindere dall'appartamento cui era effettivamente collegato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 0,00 x 0,00 = 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare in oggetto, deriva dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, comparando con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, e quindi verificati i valori minimi e massimi riportati sia sul "Borsino immobiliare" sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tenuto presente inoltre delle differenze esistenti nelle unità immobiliari presenti nella stessa via Comasina, di epoca di manutenzione e di inserimenti in differenti contesti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare-Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci pubblicitari su siti Internet

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	72,10	0,00	104.545,00	104.545,00
B	box doppio	0,00	0,00	0,00	0,00

104.545,00 €

104.545,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non possibile

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:

€ 104.545,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.227,25

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:

€ 3.000,00

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

€ 96.317,75

data 16/04/2019

il tecnico incaricato
ROSA MARIA MASCIA