



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2261/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
dott.ssa Caterina TRENTINI

CUSTODE:
avv. Francesca PALCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 - fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2261/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BAREGGIO Via Piave 40, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al secondo piano di un fabbricato di tipo popolare (casa di ringhiera) collocato nelle vicinanze del centro storico di Bareggio, piccolo paese con caratteristiche ancora rurali posizionato lungo la strada statale Milano Novara.

L'unità, apparentemente ristrutturata in tempi relativamente recenti, è costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera, un locale guardaroba e bagno. L'accesso all'appartamento avviene dal ballatoio comune; il portoncino dell'unità, in legno massello e specchiatura vetrata, è in mediocri condizioni mentre le porte interne, in legno tamburato o con specchiature vetrate, sono di recente installazione si trovano in buono stato conservativo.

I pavimenti sono in laminato tipo legno in discrete condizioni anche se qualche elemento mostra rigonfiamenti mentre il bagno ha pavimento in piastrelle in monocottura posate in diagonale e pareti rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di circa 210 cm; le pareti dell'angolo cottura sono invece rivestite con piastrelle di colore bianco sino ad un'altezza di circa 160 cm.

I serramenti esterni, di recente fattura, sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni sono costituiti da persiane in legno sul fronte posteriore mentre il bagno è dotato di taparella in pvc.

Il riscaldamento dell'appartamento è di tipo autonomo, con caldaia murale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio, ad esclusione di quello del bagno che è in acciaio.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di doccia e le rubinetterie sono costituite da miscelatori; è altresì presente un attacco per lavatrice.

Oggetto della vendita è altresì un locale ripostiglio collocato in altro corpo immobiliare sito sul lato opposto dell'area cortilizia comune (originariamente stalle e depositi); tale vano ha pavimento in battuto di cemento e pareti pressochè al rustico. L'accesso avviene da un piccolo disimpegno in comune con altro locale deposito proprietà di terzi avente la porta prospiciente l'area cortilizia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di 265 cm.

Identificazione catastale:

-
- 1 foglio 8 particella 93 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: proprietà al mapp. 92, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi; salvo errori e come meglio in fatto.

- 2 ripostiglio: foglio 8 particella 151 sub. 735 (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, Sup. catastale 9 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2, intestato a [REDACTED] (Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE)

Coerenze (da Nord in senso orario): cortile comune, [REDACTED] o aventi causa, area comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa; salvo errori e come meglio in fatto.

Le particelle sopra descritte sono derivate dalla particella al foglio 8 particella 93 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2 oggetto di pignoramento unitamente al ripostiglio la cui planimetria, denunciata all' U.T.E. in data 20/07/1973 prot. 28602 non era stata reperita in Catasto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile presumibilmente costruito all' inizio del secolo scorso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva: **48,50 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€43.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€40.350,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 02/05/2005 a firma di Maria Bufano notaio in Milano ai nn. 292868/10980 di repertorio, iscritta il 09/06/2005 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pavia ai nn. 11094/3038, a favore di [REDACTED], [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/08/2010 ai nn. 14473/68 di repertorio, iscritta il 02/09/2010 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pavia ai nn. 16826/3985, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da a norma dell' art. 77 DPR 29/09/1973 num. 62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 38007 di repertorio, trascritta il 25/10/2017 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pavia ai nn. 17534/11375, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

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:	€220,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€500,00
Millesimi condominiali:	68,80

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2005), con atto stipulato il 25/05/2005 a firma di Maria Bufano notaio in Milano ai nn. 292867/10979 di repertorio, trascritto il 09/06/2005 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pavia ai nn. 11093/6470, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/1993 fino al 25/05/2005), con atto stipulato il 28/01/1993 a firma di Michele Capasso notaio in Milano ai nn. 74289/15271 di repertorio, trascritto il 08/02/1993 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Pavia ai nn. 1322/1061, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **7699/1992**, presentata il 27/05/1992 con il n. 7699 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **1/2005**, rilasciata il 31/03/2005 con il n. 01/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- altezza interna 263 cm invece che 270 cm
- diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della controsoffittatura e riposizionamento di nuova controsoffittatura alla corretta altezza e presentazione di pratica edilizia a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 sostituzione controsoffittatura: € 3.000,00
- 1 costi tecnici e di sanatoria: € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità preesistenti sono state regolarizzate a seguito della presentazione di pratiche DOCFA da parte dello scrivente con le quali si è provveduto a denunciare l' esatta partizione interna dell' appartamento ed ad identificare catastalmente il ripostiglio, la cui planimetria non era stata reperita in Catasto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BAREGGIO VIA PIAVE 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BAREGGIO Via Piave 40, della superficie commerciale di **48,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento al secondo piano di un fabbricato di tipo popolare (casa di ringhiera) collocato nelle vicinanze del centro storico di Bareggio, piccolo paese con caratteristiche ancora rurali posizionato lungo la strada statale Milano Novara.

L' unità, apparentemente ristrutturata in tempi relativamente recenti, è costituita da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera, un locale guardaroba e bagno. L' accesso all' appartamento avviene dal ballatoio comune; il portoncino dell' unità, in legno massello e specchiatura vetrata, è in mediocri condizioni mentre le porte interne, in legno tamburato o con specchiature vetrate, sono di recente installazione si trovano in buono stato conservativo.

I pavimenti sono in laminato tipo legno in discrete condizioni anche se qualche elemento mostra rigonfiamenti mentre il bagno ha pavimento in piastrelle in monocottura posate in diagonale e pareti rivestite con piastrelle sino ad un' altezza di circa 210 cm; le pareti dell' angolo cottura sono invece rivestite con piastrelle di colore bianco sino ad un' altezza di circa 160 cm.

I serramenti esterni, di recente fattura, sono in legno con vetrocamera e gli scuri esterni sono costituiti da persiane in legno sul fronte posteriore mentre il bagno è dotato di tapparella in pvc. Il riscaldamento dell' appartamento è di tipo autonomo, con caldaia murale e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio, ad esclusione di quello del bagno che è in acciaio.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari, di doccia e le rubinetterie sono costituite da miscelatori; è altresì presente un attacco per lavatrice.

Oggetto della vendita è altresì un locale ripostiglio collocato in altro corpo immobiliare sito sul lato opposto dell'area cortilizia comune (originariamente stalle e depositi); tale vano ha pavimento in battuto di cemento e pareti pressocchè al rustico. L' accesso avviene da un piccolo disimpegno in comune con altro locale deposito proprietà di terzi avente la porta prospiciente l' area cortilizia..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-T, ha un'altezza interna di 265 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 8 particella 93 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2, intestato a [REDACTED]

Coerenze: proprietà al mapp. 92, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi; salvo errori e come meglio in fatto.

- 2 ripostiglio: foglio 8 particella 151 sub. 735 (catasto fabbricati) categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, Sup. catastale 9 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2, intestato a [REDACTED] (Causale: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE)

Coerenze (da Nord in senso orario): cortile comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa, area comune, proprietà [REDACTED] o aventi causa; salvo errori e come meglio in fatto.

Le particelle sopra descritte sono derivate dalla particella al foglio 8 particella 93 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE n. 40, piano: 2 oggetto di pignoramento unitamente al ripostiglio la cui planimetria, denunciata all' U.T.E. in data 20/07/1973 prot. 28602 non era stata reperita in Catasto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile presumibilmente costruito all' inizio del secolo scorso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Magenta, Rho, Milano,

Pavia, Abbiategrasso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 150 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 12 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato o con vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in legno con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle. riferito al bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in cartongesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello con vetrata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica. riferito al bagno e cucina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in legno rinforzati con caldana in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	46,25	x	100 %	=	46,25
Ripostiglio	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	55,25				48,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/12/2017)

Valore minimo: 1.089,00

Valore massimo: 1.180,00

Note: BAREGGIO - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO In buono stato

Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2017)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: BAREGGIO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO - Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto 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'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,50 x 1.000,00 = **48.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€48.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€48.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 e tenuto conto che state l' impossibilità . Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Si precisa che nella determinazione del valore dell' immobile non si è data alcuna quotazione al solaio al piano sottotetto ed alla cantine di cui è incerta l' attuale sussistenza e disponibilità non essendo stato possibile individuarne la collocazione, l' effettiva esistenza e consistenza.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall' emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Bollettino del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it. www.borsinoimmobiliare.it.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. acces.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	48,50	0,	48.500,00	48.500,00
				48.500,00 €	48.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€43.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€2.150,00**

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: **€500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€40.350,00**

data 24/04/2019

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. DOCFA e Planimetria catastale appartamento;
3. DOCFA e Planimetria catastale ripostiglio;
4. Visura catastale storica al 28/09/2018;
5. Atto di provenienza;
6. Stato di riparto consuntivo 2016-17;
7. Verbale assemblea e proposta bilancio preventivo 2017/18;
8. Regolamento di condominio;
9. Ispezione Agenzia delle Entrate
10. Attestati invio perizia;
11. Perizia privacy.