



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2085/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO POPOLARE Soc. Coop. per azioni con sede in Verona

DEBITORE:

GIUDICE:
dott.ssa Simonetta SCIRPO

CUSTODE:
avv. Carlo BOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

ing. 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 2085/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a SEGRATE Via Dante Alighieri 565, frazione Novegro, della superficie commerciale di **137,40** mq per la quota di:

▪

Deposito sito al piano seminterrato in un edificio multipiano di sei piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso condominiale costituito da vari fabbricati.

L'unità, alla quale si può accedere dalle scale comuni, ha un'altezza interna di circa 260 cm e si trova in discreta condizioni generali.

L'attuale consistenza è diversa rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale in quanto l'originario unico ampio vano è stato frazionato in tre locali tra loro affiancati (ottenuti mediante delle tramezzature longitudinali) ed è stato altresì realizzato un servizio igienico; oltre a ciò deve rilevarsi che non vi è alcuna comunicazione tra il piccolo ripostiglio rappresentato sulla scheda catastale ed il vano adiacente in quanto l'accesso a tale ripostiglio avviene dal corridoio comune e, a quanto riferito dall'esecutato, detto vano unitamente all'analogo vano sito sull'estremità opposta della parete non sarebbero mai stati nella disponibilità dei proprietari dell'unità in quanto utilizzati dal Condominio.

La porta d'accesso all'immobile è in alluminio anodizzato di colore nero con specchiatura in vetro satinato, così come lo sono le due porte che immettono nei due vani interni mentre la porta del servizio igienico è in legno e vetro; le finestre sono in ferro con vetri singoli traslucidi.

La pavimentazione dell'unità è in piastrelle in discrete condizioni ed il servizio igienico ha le pareti parzialmente rivestite in piastrelle formato 20 cm x 20 cm di tonalità chiara; nel servizio igienico sono presenti lavabo, water e piatto doccia con rubinetterie in mediocri condizioni. Nel servizio igienico è altresì collocato uno scaldacqua elettrico ad accumulato.

le pareti dell'unità immobiliare sono finite al civile e sono tinteggiate in bianco. Su alcuni tratti di parete sono presenti alcune alonature derivanti da umidità infiltrativa così come sul plafone in corrispondenza degli innesti delle tubazioni di scarico nella soletta sono visibili sfogliamenti di intonaco e tracce di umidità apparentemente progressa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 123, ha un'altezza interna di 260 cm circa.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 40 particella 42 sub. 98 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA n. 65, piano: S1, intestato a ... Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni con ... Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni con

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€51.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€48.561,68
Data della valutazione:	25/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ... in qualità di proprietario

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 20/06/2011 a firma di Mele Aminta notaio in Segrate (MI) ai nn. 81933/10262 rep. di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 73426/16641, a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. con sede in Lodi C.F. 05754690963, contro ..., derivante da garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 122.000,00.

Importo capitale: € 61.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Debitore non datore di ipoteca ...

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 34382 rep. di repertorio, trascritta il 15/09/2015 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 89734/58538, a favore di banco Popolare Soc. Coop. Per azioni con sede in Verona C.F. 03700430238, contro ... , derivante da atto di precetto

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:	€1.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€1.395,97
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€325,32
Millesimi condominiali:	12,70
Ulteriori avvertenze:	

Si informa che:

- * il servizio di portineria condominiale è stato eliminato;
- * l' impianto di riscaldamento centralizzato è stato dismesso e che l' unità dovrà dotarsi di impianto autonomo;
- * la rete idrica comune è stata dismessa e che l' unità dovrà dotarsi di un contatore proprio; il Condominio sta reperendo i preventivi per poi eseguire tale opera;
- * il condominio è in stato di insolvenza verso vari fornitori e sono in corso oltre 10 procedure esecutive contro vari condomini morosi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 16/06/1992), in forza di denuncia di successione

... per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 16/06/1992), in forza di denuncia di successione

... per la quota di 1/1 in comunione dei beni con ..., in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1992), con atto stipulato il 16/06/1992 a firma di Paolo Sala notaio in Milano ai nn. 125601/9048 di repertorio, trascritto il 06/07/1992 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 54859/38366, in forza di atto di compravendita

... per la quota di 1/1 in comunione dei beni con ..., in forza di atto di compravendita (dal 16/06/1992), con atto stipulato il 16/06/1992 a firma di Paolo Sala notaio in Milano ai nn. 125601/9048 di repertorio, trascritto il 06/07/1992 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 54859/38366, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio edificato antecedentemente al 01/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzature interne e di locale bagno e chiusura di una delle due porte d' accesso all'unità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino allo stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 opere edilizie di demolizione e ripristino: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tramezzature e di servizio igienico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle opere realizzate abusivamente

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico indica la presenza di un piccolo ripostiglio comunicante con il vano principale; tale vano in realtà ha accesso dal corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOFCA a miglior identificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 costi tecnici e diritti catastali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 565, FRAZIONE NOVEGRO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a SEGRATE Via Dante Alighieri 565, frazione Novegro, della superficie commerciale di **137,40** mq per la quota di:

■

Deposito sito al piano seminterrato in un edificio multipiano di sei piani fuori terra oltre interrato appartenente ad un più ampio complesso condominiale costituito da vari fabbricati.

L'unità, alla quale si può accedere dalle scale comuni, ha un'altezza interna di circa 260 cm e si trova in discreta condizioni generali.

L'attuale consistenza è diversa rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale in quanto l'originario unico ampio vano è stato frazionato in tre locali tra loro affiancati (ottenuti mediante delle tramezzature longitudinali) ed è stato altresì realizzato un servizio igienico; oltre a ciò deve rilevarsi che non vi è alcuna comunicazione tra il piccolo ripostiglio rappresentato sulla scheda catastale ed il vano adiacente in quanto l'accesso a tale ripostiglio avviene dal corridoio comune e, a quanto riferito dall'esecutato, detto vano unitamente all'analogo vano sito sull'estremità opposta della parete non sarebbero mai stati nella disponibilità dei proprietari dell'unità in quanto utilizzati dal Condominio.

La porta d'accesso all'immobile è in alluminio anodizzato di colore nero con specchiatura in vetro satinato, così come lo sono le due porte che immettono nei due vani interni mentre la porta del servizio igienico è in legno e vetro; le finestre sono in ferro con vetri singoli translucidi.

La pavimentazione dell'unità è in piastrelle in discrete condizioni ed il servizio igienico ha le pareti parzialmente rivestite in piastrelle formato 20 cm x 20 cm di tonalità chiara; nel servizio igienico sono presenti lavabo, water e piatto doccia con rubinetterie in mediocri condizioni. Nel servizio igienico è altresì collocato uno scaldacqua elettrico ad accumulo.

Le pareti dell'unità immobiliare sono finite al civile e sono tinteggiate in bianco. Su alcuni tratti di parete sono presenti alcune alonature derivanti da umidità infiltrativa così come sul plafone in corrispondenza degli innesti delle tubazioni di scarico nella soletta sono visibili sfogliamenti di intonaco e tracce di umidità apparentemente pregressa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 123, ha un'altezza interna di 260 cm circa.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 40 particella 42 sub. 98 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA n. 65, piano: S1, intestato a ... Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni con .. Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni con ...

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Bergamo, Monza, Sesto San Giovanni). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3,5 km	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt	nella media	
autostrada distante 16 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	
filobus distante 3 km		
metropolitana distante 5 km	nella media	
superstrada distante 3 km	nella media	
tangenziale distante 4 km	nella media	
tram distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in acciaio	mediocre	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in mattoni a vista	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoni a vista	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in servizio igienico realizzato in piastrelle	al di sotto della media	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in graniglia	al di sotto della media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio	mediocre	
<i>elettrico</i> : canaline esterne, la tensione è di 220 V	mediocre	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	mediocre	
<i>termico</i> : assente		

Delle Strutture

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	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
deposito	137,40	x	100 %	=	137,40
Totale:	137,40				137,40

VALUTAZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (31/12/2018)

Valore minimo: 708,00

Valore massimo: 844,00

Note: Segrate - Zona A6 Novegro – Magazzini

Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate (30/06/2018)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: SEGRATE - Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA - IDROSCALO
- NOVEGRO - Laboratori 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: 137,40 x 400,00 = **54.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€54.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€54.960,00**

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'unità 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, 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. 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 Milano 1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio

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	deposito artigianale	137,40	0,00	54.960,00	54.960,00
				54.960,00 €	54.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€51.460,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5** 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: **€2.573,00**

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: **€325,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.561,68**

data 22/03/2019

il tecnico incaricato
ing. FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Regolamento condominiale;
6. Bilancio consuntivo 2017/18 e riarto;
7. bilancio preventivo 2018/19 e riparto;
8. Situazione debitoria spese ordinarie;
9. Situazione debitoria spese straordinarie;
10. Bilancio preventivo spese straordinarie;
11. Dichiarazione Agenzia Entrate inesistenza contratto di locazione;
12. Attestati invio perizia;
13. Perizia privacy;
14. Visure ipotecarie.