



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

489/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

CUSTODE:

avv. Daniele Rossi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 489/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO Piazza Card. Pietro Gasparri 4, quartiere Comasina, della superficie commerciale di **71,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Appartamento di tipo popolare sito al quarto ed ultimo piano di un fabbricato multiscala, non dotato di ascensore, appartenente ad un più ampio complesso condominiale.

L'immobile, su pilotis, è stato edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso con finiture tipiche dell'epoca quali facciate esterne in parte intonacate ed in parte con riquadrature in mattoni paramano e fasce marcapiano.

I pavimenti della zona ingresso e dei disimpegni di piano sono in scaglie di marmo alla palladiana mentre i gradini delle scale sono rivestiti in marmo.

L'appartamento, dotato di doppio affaccio, è costituito da ingresso cucinotto, sala, due camere da letto e due balconi ai quali si accede rispettivamente dalla cucina e dalla sala o da una delle due camere da letto.

L'unità in questione è dotata di portoncino d'ingresso blindato con serratura di sicurezza ed impiallacciatura tipo legno mentre le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato ed apertura ad anta o a libro, il tutto in buono stato manutentivo; è però mancante l'anta della porta che immette nella sala.

I serramenti esterni sono in alluminio vetrocolore bianco con vetrocamera e tapparelle in pvc, anch'essi in buono stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia di cemento, tipiche dell'epoca, mentre il bagno, dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario e con rubinetteria dotate di miscelatori, ha pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche di colore azzurro con motivi geometrici; la cucina ha la sola parete attrezzata rivestita con piastrelle (di tonalità chiara) sino ad un'altezza di 160 cm mentre le rimanenti pareti sono state trattate con smalto lucido di tonalità simile sino ad un'altezza di circa 150 cm.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio con valvole termostatiche e contacalorie, mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a gas a parete sito nel locale cucina.

L' unità è dotata di solaio adibito a sgombero sito al piano sottotetto, avente pareti intonacate a rustico e pavimentazione in battuto di cemento.

Nel corso dell' ispezione effettuata sono state riscontrate tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura attestate da alcune efflorescenze presenti nel locale sala ed in cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 285 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 14 particella 140 sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIETRO GASPARRI n. 5, piano: 4-S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 protocollo n. MI0312189 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 102397.1/2016)

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell' appartamento: prospetto su area condominiale; vano scala comune, proprietà di terzi su due lati;

* del solaio: area condominiale, vano scala, corridoio comune, solaio di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il numero civico 5 attribuito catastalmente non è corretto in quanto l' edificio è al n. civico 4; inoltre la visura indica la presenza di una cantina (S1) mentre la pertinenza dell' appartamento è un solaio al 5[^] piano il piano.

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

Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **71,90 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€107.842,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€98.773,92**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

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 16/04/2003 a firma di De Cicco Alessandro notaio in Pioltello ai nn. 9127 rep. di repertorio, iscritta il 18/04/2003 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 38021/6041, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] debitore non datore di Ipoteca, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €353.190,00.

Importo capitale: €141.276,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotazione n. 6044 del 19/11/2013 - surrogazione ai sensi dell' art. 120 quater del D. Lvo 388/1933

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/03/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 7829 rep. di repertorio, trascritta il 17/04/2019 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 29460/19763, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

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: **€2.250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€3.676,46**

Millesimi condominiali: 10,06 fabbricato e 2,67 supercondominio

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: edificio appartenente ad un supercondominio

Ulteriori avvertenze:

L' importo delle spese condominiali insolute è relativo sia a quelle inerenti al fabbricato sia al supercondominio cui appartiene l' edificio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2003), con atto stipulato il 16/04/2003 a firma di De Cicco Alessandro notaio in Pioltello ai nn. 9126 di repertorio, trascritto il 18/04/2003 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 38020/26265

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (fino al 16/04/2003).
Titoli antecedenti al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 relativamente al quale, successivamente a tale data, non sono state presentate pratiche edilizie

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si rileva che nella visura catastale il passaggio di proprietà con il quale l'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE ha venduto l'immobile è stato riportato con i dati dell' acquirente non corretti (acquirenti effettivi [REDACTED])

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO Piazza Card. Pietro Gasparri 4, quartiere Comasina, della superficie commerciale di **71,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento di tipo popolare sito al quarto ed ultimo piano di un fabbricato multiscala, non dotato di ascensore, appartenente ad un più ampio complesso condominiale.

L'immobile, su pilotis, è stato edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso con finiture tipiche dell'epoca quali facciate esterne in parte intonacate ed in parte con riquadrature in mattoni paramano e fasce marcapiano.

I pavimenti della zona ingresso e dei disimpegni di piano sono in scaglie di marmo alla palladiana mentre i gradini delle scale sono rivestiti in marmo.

L' appartamento, dotato di doppio affaccio, è costituito da ingresso cucinotto, sala, due camere da letto e due balconi ai quali si accede rispettivamente dalla cucina e dalla sala o da una delle due camere da letto.

L' unità in questione è dotata di portoncino d' ingresso blindato con serratura di sicurezza ed impiallacciatura tipo legno mentre le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato ed apertura ad anta o a libro, il tutto in buono stato manutentivo; è però mancante l' anta della porta che immette nella sala.

I serramenti esterni sono in alluminio vetrocolore bianco con vetrocamera e tapparelle in pvc, anch' essi in buono stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia di cemento, tipiche dell' epoca, mentre il bagno, dotato di tutti i sanitari, di tipo ordinario e con rubinetteria dotate di miscelatori, ha pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche di colore azzurro con motivi geometrici; la cucina ha la sola parete attrezzata rivestita con piastrelle (di tonalità chiara) sino ad un' altezza di 160 cm mentre le rimanenti pareti sono state trattate con smalto lucido di tonalità simile sino ad un' altezza di circa 150 cm.

L' impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio con valvole termostatiche e contacalorie, mentre l' acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldabagno a gas a parete sito nel locale cucina.

L' unità è dotata di solaio adibito a sgombero sito al piano sottotetto, avente pareti intonacate a rustico e pavimentazione in battuto di cemento.

Nel corso dell' ispezione effettuata sono state riscontrate tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura attestata da alcune efflorescenze presenti nel locale sala ed in cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 285 cm.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 14 particella 140 sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIETRO GASPARRI n.5, piano: 4-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2016 protocollo n. MI0312189 in atti dal 22/06/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 102397.1/2016)

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell' appartamento: prospetto su area condominiale; vano scala comune, proprietà di terzi su due lati;

* del solaio: area condominiale, vano scala, corridoio comune, solaio di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il numero civico 5 attribuito catastalmente non è corretto in quanto l' edificio è al n. civico 4; inoltre la visura indica la presenza di una cantina (S1) mentre la pertinenza dell' appartamento è un solaio al 5^ piano il piano.

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

Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della 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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 mt		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 5 km	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:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente o a libro realizzati in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette in graniglia ad esclusione del bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica (bagno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoni a vista/intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle (solo parete attrezzata)	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	
<i>ascensore:</i> assente		
<i>citofonico:</i> audio	al di sotto della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	al di sotto della media	
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia	nella media	
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in travetti in cemento	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 con travetti prefabbricati e completamento in opera	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
Appartamento	69,80	x	100 %	=	69,80
Balconi	6,30	x	25 %	=	1,58
Solaio	5,20	x	10 %	=	0,52
Totale:	81,30				71,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (11/10/2019)

Valore minimo: 1.372,00

Valore massimo: 1.608,00

Note: Milano - Zona Bovisasca, Affori, P. Rossi ABITAZIONI DI TIPO

ECONOMICO (In buono stato)

Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate (11/10/2019)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: MILANO - Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA

Destinazione: Residenziale

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, 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: 71,90 x 1.500,00 = **107.842,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€107.842,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€107.842,50**

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, ed inoltre: motori di ricerca internet, Borsino immobiliare, casa.it, immobiliare.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. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,9	0,00	107.842,50	107.842,50
				107.842,50 €	107.842,50 €

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: **€107.842,50**

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: **€5.392,13**

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: **€3.676,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€98.773,92**

data 22/10/2019

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

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 e riparto 2018 supercondominio;
7. Bilancio consuntivo e riparto 2018, preventivo 2019 fabbricato;
8. Bilancio preventivo e riparto 2019 supercondominio;
9. Bilancio preventivo e riparto 2018/19 riscaldamento;
10. Dichiarazione Agenzia Entrate inesistenza contratto di locazione;
11. Richiesta residenza occupanti;
12. Attestati invio perizia;
13. Perizia privacy.