



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 364/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio 2-di Opera via Sporting Mirasole 18-20

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

CUSTODE:
Avv. Andrea Zoppi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

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 364/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OPERA via Sporting Mirasole 20, frazione Noverasco-Sporting Mirasole, quartiere Noverasco, della superficie commerciale di 145,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel comune di Opera posto a sud ovest di Milano, a quasi 10 Km, dal capoluogo. Confina con i comuni di Locate Triulzi, Milano, Pieve Emanuele, Rozzano, San Donato Milanese. Fa parte della Regione Agraria n. 5 - Pianura del Canale Villoresi, del Parco Agricolo Sud Milano e del Polo Culturale Le Filan. E' composto dalle seguenti frazioni : Cascina Torre, Dosso Cavallino, Folla-montalbano, Novaresco, Noverasco-Sporting Mirasole. L'appartamento è parte della frazione Noverasca.

Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione, è parte di un complesso residenziale, realizzato negli anni '70, composto da 28 edifici, delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, con una propria viabilità interna e con servizi privati : parco con zone attrezzate per i più piccoli, servizio di portineria e di video sorveglianza attivo per tutto l'arco della giornata,

Il complesso è facilmente raggiungibile e ben collegato da: Autobus 99 Noverasco; Autobus 222 Milano- Vigenzina, la Tangenziale Ovest uscita Milano Ripamonti/ Noverasco.

L'appartamento è sito al civ.20 è nel condominio B12, che si sviluppa su 9 piani di cui uno interrato

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. Lo stato manutentivo può essere definito normale. Accessibile ai disabili

E' posta al 2°P. ed è composta da 4 vani, 3 bagni, una cucina, 4 ripostigli, due disimpegni, un ampio terrazzo loggiato ed un balcone. L'appartamento ha un triplice affaccio sui giardini condominiali

L'appartamento appare ben tenuto e con rifiniture di buona qualità. E' stato oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Sono state eseguite alcune modifiche interne, realizzazione in un disimpegno di una cucina, chiusura di una apertura, e realizzazione di un'altra per accedere ad una camera dal disimpegno. Le modifiche sono state realizzate senza presentazione di richiesta al Comune di Opera. Lo stato manutentivo può essere definito normale.

Non è possibile una suddivisione

Proprietà al piano seminterrato: cantina e posto auto

Alla zona cantine si accede internamente dal condominio civ.20 B12

Il posto auto, contraddistinto con N.17, è sito nell'edificio B14 al civ..24

Al momento del sopralluogo erano presenti il delegato alla vendita, avv. Andrea Zoppi, il proprietario sig.

L'appartamento è occupato dal proprietario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 133 mq, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: VIA Sporting Mirasole N.20, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: appartamento : nord, sud, est : cortile comune est vano scale, altre proprietà

cantina :a nord :cortile comune-a sud :corridoio comune e altre proprietà.est ed ovest altre proprietà

- foglio 1 particella 153 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole N.24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord:altre proprietà e passaggio comune;a sud cortile comune e altre proprietà,est ed ovest :passaggio comune e altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,57 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.241,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.079,19
Data della valutazione:	13/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è occupato attualmente solo dal proprietario sig..

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 16/11/2010 a firma di notaio Fabrizio Santossuosso ai nn. 48432/23853 di repertorio, iscritta il 13/12/2010 a Milano ai nn. 151570/35718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 376.500,00.

Importo capitale: 250.733,76.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/11/2013 ai nn. 4754/6813 di repertorio, iscritta il 06/12/2013 a Milano ai nn. 109927/19328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 41.937,24.

Importo capitale: 83.874,48

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4681 di repertorio, trascritta il 04/03/2019 a Milano ai nn. 26188/17329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 Verbale 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.000,00
Millesimi condominiali:	22, 82
Ulteriori avvertenze:	

Al momento della consegna della Perizia non era giunta risposta da parte dell'Amministrazione del condominio delle ulteriori richieste inoltrate..Sarà premura del CTU inviarle quanto in proprio possesso.

Il Ctu ritiene di precisare quanto segue,riportando le informazioni relative alla precisazione del credito:Il debito complessivo ,ammonta a €. 28.900 esercizio 2017 .

Non avendo ricevuto risposta ha ritenuto di inserire a deduzione la somma ipotetica di €.8000,relativa alle spese condominiali ,ultimi due anni,non corrisposte e alle spese e interessi collegati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/11/2010), con atto stipulato il 16/11/2010 a firma di notaio Santosuosso ai nn. 48431/23852 di repertorio, trascritto il 13/12/2010 a Milano ai nn. 151569/89745

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 01/10/1985 a firma di notaio Carlo Nannarone ai nn. 35193 di repertorio, trascritto il 02/10/1985 a Milano ai nn. 53117/39956

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 11/11/2008 fino al 16/10/2008), con atto stipulato il 11/11/2008 a firma di notaio Carlo Marchetti ai nn. 4704/2445 di repertorio, trascritto il 13/11/2008 a Milano ai nn. 174245/113092

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 48/73 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova edificazione, presentata il 24/12/1973 con il n. 29/73 di protocollo, agibilità del 21/07/1977 con il n. 48/73 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del 22/03/2017, l'immobile ricade in zona ambiti residenziali ad alta intensità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, tramite chiusure aperture interne ed erezioni nuovi tavolati, atti a creare nuovi ambienti (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Opera)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In mancanza di autorizzazioni ,le opere 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.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e parcella professionista: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: La CILA è una Comunicazione asseverata e quindi di immediata valutazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, tramite chiusure aperture interne ed erezioni nuovi tavolati, atti a creare nuovi ambienti (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**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuovo elaborato planimetrico con procedura denominata Docfa: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: immediata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OPERA VIA SPORTING MIRASOLE 20, FRAZIONE NOVERASCO-SPORTING
MIRASOLE. QUARTIERE NOVERASCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OPERA via Sporting Mirasole 20, frazione Noverasco-Sporting Mirasole, quartiere Noverasco, della superficie commerciale di 145,57 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita nel comune di Opera posto a sud ovest di Milano, a quasi 10 Km, dal capoluogo. Confina con i comuni di Locate Triulzi, Milano, Pieve Emanuele, Rozzano, San Donato Milanese. Fa parte della Regione Agraria n. 5 - Pianura del Canale Villoresi, del Parco Agricolo Sud Milano e del Polo Culturale Le Filan. E' composto dalle seguenti frazioni : Cascina Torre, Dosso Cavallino, Folla-montalbano, Novaresco, Noverasco-Sporting Mirasole. L'appartamento è parte della frazione Noverasca.

Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione, è parte di un complesso residenziale, realizzato negli anni '70, composto da 28 edifici, delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, con una propria viabilità interna e con servizi privati : parco con zone attrezzate per i più piccoli, servizio di portineria e di video sorveglianza attivo per tutto l'arco della giornata,

Il complesso è facilmente raggiungibile e ben collegato da: Autobus 99 Noverasco; Autobus 222 Milano- Vigentino, la Tangenziale Ovest uscita Milano Ripamonti/ Noverasco.

L'appartamento è sito al civ.20 è nel condominio B12, che si sviluppa su 9 piani di cui uno interrato

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. Lo stato manutentivo può essere definito normale. Accessibile ai disabili

E' posta al 2°P. ed è composta da 4 vani, 3 bagni, una cucina, 4 ripostigli, due disimpegni, un ampio terrazzo loggiato ed un balcone. L'appartamento ha un triplice affaccio sui giardini condominiali

L'appartamento appare ben tenuto e con rifiniture di buona qualità. E' stato oggetto di ristrutturazione in tempi recenti. Sono state eseguite alcune modifiche interne, realizzazione in un disimpegno di una cucina, chiusura di una apertura e realizzazione di un'altra per accedere ad una camera dal disimpegno. Le modifiche sono state realizzate senza presentazione di richiesta al Comune di Opera. Lo stato manutentivo può essere definito normale.

Non è possibile una suddivisione

Proprietà al piano seminterrato: cantina e posto auto

Alla zona cantine si accede internamente dal condominio civ.20 B12

Il posto auto, contraddistinto con N.17, è sito nell'edificio B14 al civ..24

Al momento del sopralluogo erano presenti il delegato alla vendita, avv. Andrea Zoppi, il proprietario sig.

L'appartamento è occupato dal proprietario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 157 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 133 mq, rendita 1.229,17 Euro, indirizzo catastale: VIA Sporting Mirasole N.20, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: appartamento : nord, sud, est : cortile comune est vano scale, altre proprietà cantina : a nord : cortile comune - a sud : corridoio comune e altre proprietà. est ed ovest altre proprietà
- foglio 1 particella 153 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole N.24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord:altre proprietà e passaggio comune;a sud cortile comune e altre proprietà,est ed ovest :passaggio comune e altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Locate Triulzi;Pieve Emanuele;Rozzano). 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	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 comune di Opera posto a sud ovest di Milano, a quasi 10 Km, dal capoluogo. Confina con i comuni di Locate di Triulzi, Milano, Pieve Emanuele, Rozzano, San Donato Milanese.Fa parte della Regione Agraria n. 5 - Pianura del Canale Villoresi,del Parco Agricolo Sud Milano e del Polo Culturale Le Filan.E' composto dalle seguenti frazioni :Cascina Torre, Dosso Cavallino, Folla-montalbano, Novaresco, Noverasco-Sporting Mirasole.L'appartamento è parte della frazione Noverasca.

Il fabbricato al cui interno è sita l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione,è parte di un complesso residenziale,realizzato negli anni '70,composto da 28 edifici, delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica,con una propria viabilità interna e con servizi privati : parco con zone attrezzate per i più

piccoli, servizio di portineria e di video sorveglianza attivo per tutto l'arco della giornata,

Il complesso è facilmente raggiungibile e ben collegato da: Autobus 99 Noverasco; Autobus 222 Milano- Vigentino, la Tangenziale Ovest uscita Milano Ripamonti/ Noverasco.

L'appartamento è civ.20 nel condominio B12, che si sviluppa su 9 piani di cui uno interrato

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.Lo stato manutentivo può essere definito normale.Accessibile ai disabili

E' posta al 2°P. ed è composta da 4 vani,3 bagni,una cucina , 4 ripostigli ,due disimpegni, un ampio terrazzo loggiato ed un balcone.L'appartamento ha un triplice affaccio sui giardini condominiali

L'appartamento appare ben tenuto e con rifiniture di buona qualità.E' stato oggetto di ristrutturazione in tempi recenti E' cosi composto :ampio ingresso,di fronte una camera letto con piccolo ripostiglio, pavimenti in legno .Alla sua sinistra lungo disimpegno attualmente adibito a cucina, in fondo a sinistra camera letto,pavimento in legno, di fianco bagno con doccia,

A sinistra dell'ingresso :accesso alla cucina abitabile con balcone ,ripostiglio ed un piccolo bagno. Ampio soggiorno ,pavimenti in marmo,con terrazzo ed accesso alla zona notte : camera matrimoniale,pavimenti in legno, bagno con vasca e ripostiglio.

Le finiture sono di buona qualità,pavimenti in marmo e parquet nelle camere, rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica,porte in legno, infissi in Pvc.vetri singoli .

Non è possibile una suddivisione

Si precisa che sono state realizzate due postazioni adibite a cucina,una all'interno dell'originale disimpegno notte e una all'interno del soggiorno.Entrambe le postazioni dovranno essere rimosse,a cura dell'esecutato

Proprietà al piano seminterrato: cantina e posto auto

Alla zona cantine si accede internamente dal condominio.civ.20 B12,La cantina di piccole dimensioni,appare asciutta e ben tenuta.Si fa notare che le dimensioni della cantina non corrispondono a quanto indicato nella planimetria catastale.Forse dovuto a varianti successive.

Il posto auto è sito nell'edificio B14 al civ..24.La zona autorimesse appare ben tenuta.

Al momento del sopralluogo erano presenti il delegato alla vendita ,avv.Andrea Zoppi ,il proprietario sig.†

L'appartamento è occupato dal proprietario

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due battenti realizzato in ferro e vetro con apertura elettrica

nella media ★★★★★★☆☆

infissi esterni: a due battenti realizzati in Pvc vetro singolo

nella media ★★★★★★☆☆

infissi interni: ad un battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in marmo e pavimenti in legno. Nelle camere da letto i pavimenti sono in legno

nella media ★★★★★★☆☆

portone di ingresso: ad un battente blindata realizzato in legno e ferro

nella media ★★★★★★☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media ★★★★★★☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
ascensore: elettrico conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
citofonico: audio conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220v conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in alluminio conformità: rispettosa delle vigenti normative	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
balconi: costruiti 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	137,00	x	100 %	=	137,00
cantina	2,25	x	20 %	=	0,45
balconi	3,80	x	25 %	=	0,95
posto macchina	13,00	x	35 %	=	4,55
Terrazzo	7,50	x	35 %	=	2,63
Totale:	163,55				145,57

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata includendo il 100% dei muri esterni ,il 50% dei muri confinanti con altre proprietà e proprietà comunne.N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamen

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 €1550 può essere definita congrua .La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ,1° semestre 2018 ,indica per le abitazioni civili stato di conservazionienormali, le quotazioni di €1400/€1650, 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" € 1324-1443-1560, quotazioni per abitazioni civili normali, il sito Immobiliare.it sono €1946. Valutazioni Requot €1550-1875, 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.

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.

Le quotazioni dei posti auto coperti sono indicativamente pari alla metà del valore attribuito ai box auto nella zona di riferimento. Pertanto essendo indicativamente il valore attribuito ad un box nella zona specifica, di circa €10.000, si ipotizza un valore per la vendita separata del posto auto di circa €5.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,57 x 1.550,00 = 225.641,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 225.641,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 225.641,25

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, 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 Opera, 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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,57	0,00	225.641,25	225.641,25
				225.641,25 €	225.641,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non possibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.241,25**

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: **€. 11.162,06**

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: **€. 8.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.079,19**

data 13/10/2019

il tecnico incaricato
ROSA MARIA MASCIA

