



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1410/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Scotton Wally

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Marianna Galioto

CUSTODE:

Avv. Marcella Pusterla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNA GUERRIERO

CF:GRRNNA68S68F839Z

con studio in MILANO (MI) Via Giuseppe Mercalli 22

telefono: 0258322717

email: anna.guerriero@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1410/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LIMBIATE Via VIII Marzo 6, della superficie commerciale di **107,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato al piano terra composto di due ampi locali, retro, servizi disabili e servizio dipendenti.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 980,91 Euro, indirizzo catastale: Via VIII Marzo 6, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Negozio: scala e cortile comune, sub 5, area verso la Via 8 Marzo, androne e scala comune. Cantina: passaggio comune, sub 5, area verso la Via 8 Marzo, proprietà di terzi.
Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lucio Mottolo n. 124588/5023 del 4 marzo 1994, trascritto a Milano2 il 16 marzo 1994 ai nn. 20650/13934
- foglio 45 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: Via VIII Marzo 6, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Negozio: sub 6, cortile comune, sub 4, area verso la via 8 Marzo, sub 6. Cantina: passaggio comune, sub 4, area verso via 8 marzo, sub 6.
Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lucio Mottolo n. 124588/5023 del 4 marzo 1994, trascritto a Milano2 il 16 marzo 1994 ai nn. 20650/13934

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.648,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.265,60
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In occasione del sopralluogo esperito in data 28 gennaio 2019, presente anche il Custode nominato Avv. Marcella Pusterla, i locali al piano terra dello stabile condominiale in Comune di Limbiate all'indirizzo di Via VIII Marzo 6, erano occupati dalla signora Rosa Cesarano dove svolge attività di bar e sala scommesse. L'occupante ha dichiarato di essere titolare di regolare contratto di affitto e di aver eseguito in proprio i lavori risalenti al 2014.

Per pronto riferimento del Signor Giudice, si evidenzia che lo scrivente, in data 2 gennaio 2019, ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate perchè fosse messo a conoscenza di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutato Sardone Andrea in qualità di dante causa con riguardo agli immobili censiti in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113 sub 2 e sub 3 e fg. 45, mapp. 139 sub 49. In data 7 gennaio 2019 ha riscontrato l'istanza nei termini a seguire: *"In relazione all'oggetto si comunica che a nome di codice fiscale SRDNDR62A21A225J Sardone Andrea nato a Altamura il 21/01/1962, domicilio fiscale Via Due Giugno 3, Limbiate risulta contratto di locazione registrato."*

Si riportano di seguito i contenuti dell'interrogazione allegata alla risposta dell'Agenzia dell'Entrata: *"Contratto RLI telematico id. Telem: TM315T005132000OF; stipulato il 10/07/2015 e registrato il 14/07/2015; richiedente la registrazione: GNNRRT63L08E591D; relativo a: LI-Locazione di immobile ad uso abitativo; testo conservato da parte del richiedente. Dati del contratto: durata 19/07/2015 al 09/07/2019; corrispettivo annuo: euro 4.200; scadenze: 10/07/2016 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015, 10/07/2017 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015, 10/07/2018 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015. Soggetti destinatari deli effetti giuridici del contratto: 001 SRDNDR62A21A225J (A), BNFNLT64R42E591U (A), GRUMBL95S55Z129T (B) - (A) Locatore; (B) Conduttore - Dati catastali: Foglio 45, partic: 139, sub 49 dal 10/07/2015."*

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro in merito alla sussistenza di contratto di affitto relativo alla sola unità immobiliare censita in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 139, sub 49, pure oggetto della presente esecuzione immobiliare; nulla ha riferito la stessa Agenzia delle Entrate con riguardo alle unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 occupate da Rosa Cesarano.

Ancora si evidenzia che in occasione del sopralluogo è stato possibile accedere solo alla cantina annessa al sub 2; della cantina annessa al sub 3 la signora Rosa Cesarano ha dichiarato di non avere le chiavi in suo possesso e con riguardo alla stessa, la consistenza verrà dedotta dalla planimetria catastale.

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 04/03/1994 a firma di Notaio Dott. Lucio Mottola ai nn. 124589/5024 di repertorio, iscritta il 16/03/1994 a Milano2 ai nn. 20651/4169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo a mediotermine ai sendi del DPR 29/09/1973 n. 601.

Importo capitale: 58.000.000 di lire.

Durata ipoteca: in 120 rate mensili da rimborsare entro il 4 marzo 2004.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/07/2015 a Milano2 ai nn. 70607/12543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 24.000,00.

Importo capitale: 29.929,75.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2015 a Milano2 ai nn. 80773/14539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.395,57.

Importo capitale: 45.635,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/07/1997 a Milano2 ai nn. 49164/35811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3

pignoramento, trascritta il 15/03/2004 a Milano2 ai nn. 34537/17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare censita al fg. 45, mapp. 113, sub 3

pignoramento, trascritta il 11/07/2018 a Milano2 ai nn. 92353/60993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In data 4 giugno 2019, l'Amministrazione Condominiale, BI.MA. di Bianchi Matteo, su richiesta dello scrivente ha comunicato quanto segue con riguardo alla posizione debitoria nei confronti del

Condominio dell'esecutato SARDONE Andrea:

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 169:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018	€ 7.867,89
SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018	€ 115,00
SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018	€ 115,00
SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018	€ 115,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019	€ 115,00
SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019	€ 115,00
SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019	€ 115,00
TOTALE	€ 8.557,89

Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 169:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017	€ 7.135,89
SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017	€ 122,00
SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€ 122,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€ 122,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€ 122,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€ 122,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€ 122,00
TOTALE	€ 7.867,89

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 170:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018	€ 14.396,38
SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018	€ 292,00
SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018	€ 292,00
SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018	€ 292,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019	€ 292,00
SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019	€ 292,00
SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019	€ 292,00
TOTALE	€ 16.148,38

Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 170:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017	€ 13.173,39
SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017	€ 204,00
SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€ 204,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€ 204,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€ 204,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€ 204,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€ 203,00
TOTALE	€ 14.396,39

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 139:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018	€ 15.934,26
SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018	€ 155,00
SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018	€ 155,00
SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018	€ 155,00

SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019	€ 155,00
SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019	€ 155,00
SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019	€ 155,00
TOTALE	€ 16.864,26
Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 139:	
SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017	€ 14.968,26
SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017	€ 161,00
SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€ 161,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€ 161,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€ 161,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€ 161,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€ 161,00
TOTALE	€ 14.396,39

Con la comunicazione che accompagna la documentazione contabile trasmessa i cui contenuti sono stati più sopra riportati, l'Amministrazione condominiale evidenzia quanto segue:

"In risposta alla sua richiesta del 18/04/19, e da telefonata intercorsa, si trasmette gli ultimi quattro anni di gestione, a me risultano tre unità immobiliari. Non esiste certificazione dell'impianto di messa a terra, impianto elettrico condominiale e citofono. Per la certificazione dell'impianto ascensore è da richiedere alla C.M.T."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/03/1994 a firma di Notaio Dott. Lucio Mottola ai nn. 124588/5023 di repertorio, trascritto il 16/03/1994 a Milano2 ai nn. 20650/13934.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **21465** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione, rilasciata il 28/12/1961 con il n. 21465 di protocollo, agibilità del 05/05/1963 con il n. 8314 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49 - Nulla Osta

S.C.I.A. ai sensi art. 49 della Legge 30.07.2010 n. 122 N. **2014S/057/MG** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne e creazione gruppo servizi e messa a norma degli impianti, presentata il 12/03/2014 con il n. 057/14 di protocollo.

Sul cartiglio della planimetria in atti si legge: "Elaborato allegato alla S.C.I.A. n. 057/14 del 12/03/2014

- Istruttoria con esito favorevole del 09/05/2014".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che sul modulo della S.C.I.A. protocollata in Comune al n. 57/14 in data 12-03-2014 l'intervento edilizio è riferito all'immobile censito in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113 sub 3, il sub 2 non viene menzionato. In data 25 marzo 2014 il Responsabile Servizio Urbanistica e Ambiente arch. Enrico Galbiati con nota prot. 8498 comunica ai proprietari SARDONE Andrea e BUONFIGLIO Nicoletta Rosa e al progettista arch. LAZZARI Stefano la necessità, ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., di integrare la SCIA con: *"Planimetria generale con indicazione della porzione di edificio interessata dall'intervento; estremi pratiche edilizie precedenti; estratto di mappa catastale; il D.U.R.C. presentato non risulta idoneo come si evince dalle prescrizioni nello stesso; dichiarazione di conformità del progetto sull'abbattimento delle barriere architettoniche; Ulteriore copia elaborato grafico; (...)."*

In data 5 maggio 2014 l'arch. LAZZARO Stefano protocolla al n. 12263 la seguente documentazione integrativa: *"Estratto di mappa catastale; DURC aggiornato; Dichiarazione di conformità del progetto sull'abbattimento delle barriere architettoniche; n. 2 copie elaborato grafico in sostituzione di quella precedentemente presentata."*

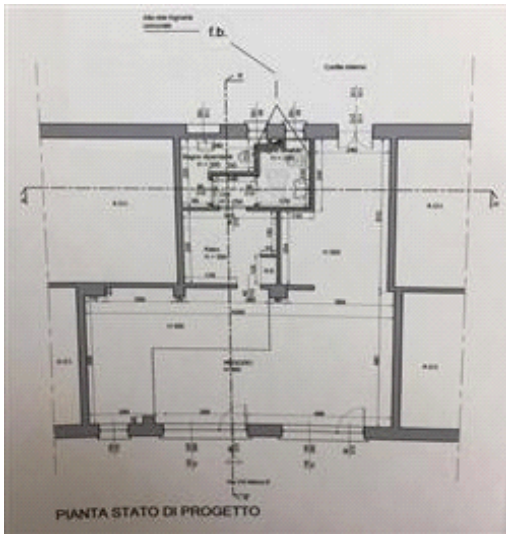
Tra la documentazione presentata a integrazione è stata rinvenuta la copia di un elaborato grafico a firma del geom. Paolo Pelizzoni riportante sul cartiglio la data giugno 1995, privo di protocollo comunale, dove i due sub 2 e 3 vengono messi in diretta comunicazione.

In data 09/05/2014 il Tecnico Istruttore sigla sul cartiglio della planimetria protocollata in data 5 maggio 2014 la stampigliatura recante la dicitura: *"Elaborato allegato alla S.C.I.A. n. 057/14 del 12/03/2014 - Istruttoria con esito favorevole del 09/05/2014"*.

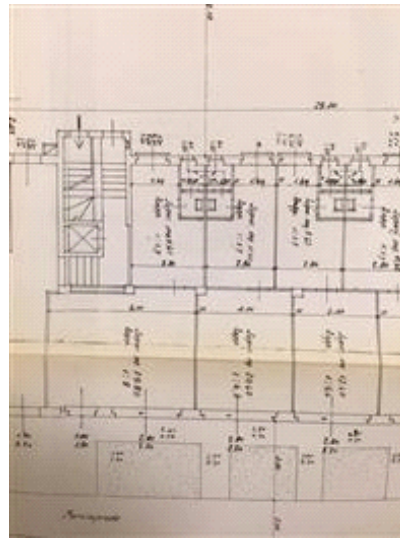
Si evidenzia che nel fascicolo del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie relative ai subalterni in trattazione risalenti al 1995.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto elaborato grafico S.C.I.A. 57/14 del 12-3-2014



Estratto elaborato grafico Nulla Osta n. 21465 del 28/12/1961

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

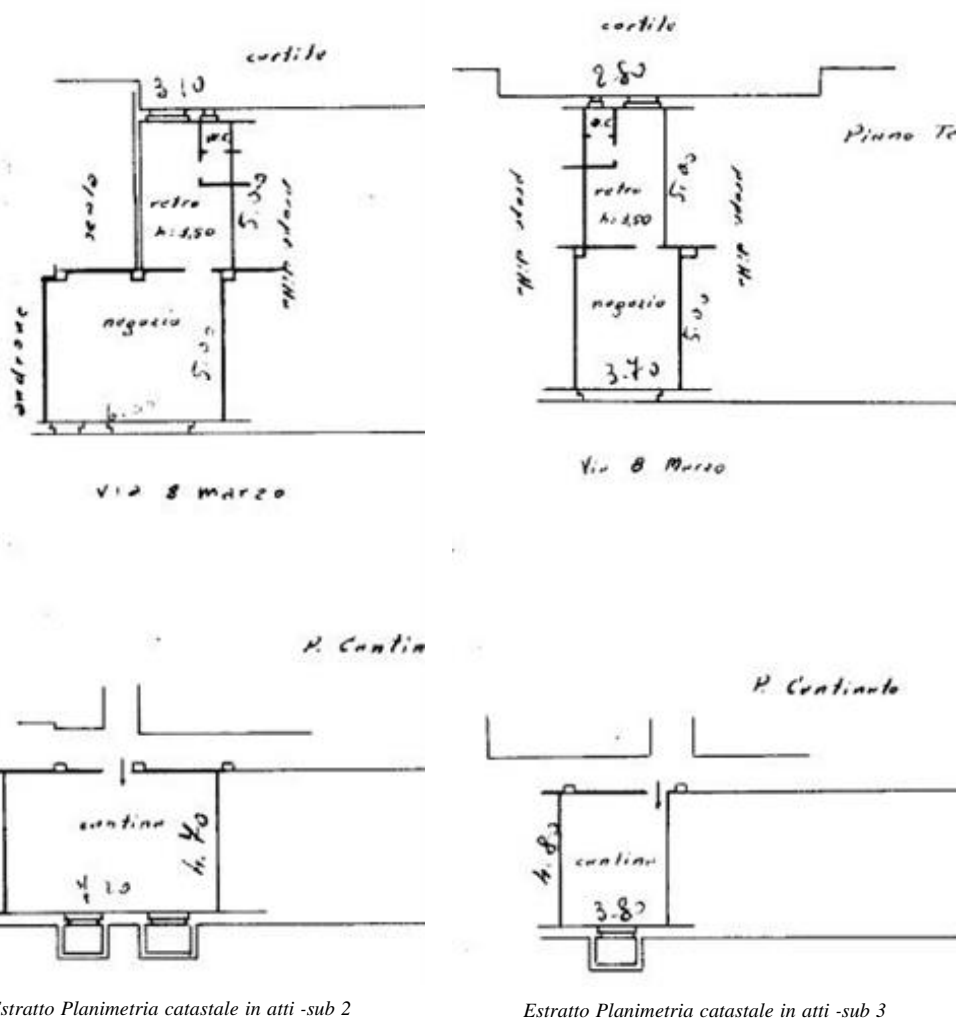
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio riportano i sub 2 e 3 nella loro conformazione originaria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale per fusione dei sub 2 e 3
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale per fusione dei sub 2 e sub 3: €1.400,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: -----

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

BENI IN LIMBIATE VIA VIII MARZO 6
NEGOZIO
DI CUI AL PUNTO A

negozio a LIMBIATE Via VIII Marzo 6, della superficie commerciale di **107,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terra composto di due ampi locali, retro, servizi disabili e servizio dipendenti.

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione non è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,40

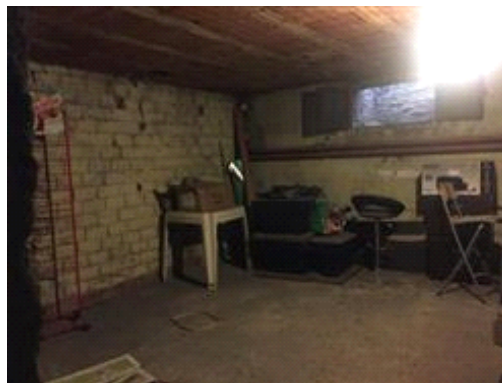
m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 39 mq, rendita 980,91 Euro, indirizzo catastale: Via VIII Marzo 6, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Negozio: scala e cortile comune, sub 5, area verso la Via 8 Marzo, androne e scala comune. Cantina: passaggio comune, sub 5, area verso la Via 8 Marzo, proprietà di terzi.
Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lucio Mottolo n. 124588/5023 del 4 marzo 1994, trascritto a Milano2 il 16 marzo 1994 ai nn. 20650/13934
- foglio 45 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: Via VIII Marzo 6, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Negozio: sub 6, cortile comune, sub 4, area verso la via 8 Marzo, sub 6. Cantina: passaggio comune, sub 4, area verso via 8 marzo, sub 6.
Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Lucio Mottolo n. 124588/5023 del 4 marzo 1994, trascritto a Milano2 il 16 marzo 1994 ai nn. 20650/13934

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2014.



Ingresso negozio



Cantina sub 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore conformità: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

antifurto: conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle in monocottura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

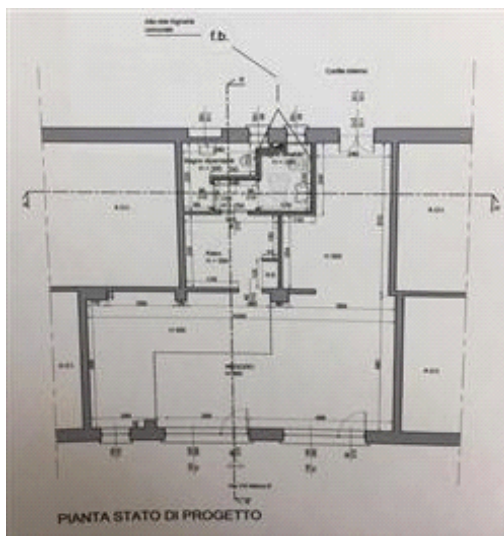
protezioni infissi esterni: clear avvolgibili realizzate in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio sub 2 e sub 3	94,52	x	100 %	=	94,52
cantina sub 2	33,84	x	25 %	=	8,46
cantina sub 3	18,24	x	25 %	=	4,56
Totale:	146,60				107,54



Estratto elaborato grafico S.C.I.A. 57/14 del 12-3-2014

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Limbiate;
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA negozi in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.050,00 ÷ 1.500,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Monza e Brianza 1° semestre 2017 - numero 18 - - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Limbiate, - Periferia: negozi valori compresi tra 1.250,00 ÷ 1.500,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Limbiate, prezzi di mercato in fascia media in buono stato 1.226,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,54 x 1.200,00 = **129.048,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.048,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.048,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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	negozio	107,54	0,00	129.048,00	129.048,00
				129.048,00 €	129.048,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 1.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.648,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 6.382,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.265,60

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1410/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIMBIATE Via Giovane Italia 2, della superficie commerciale di **46,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano VI di stabile condominiale di due locali oltre servizi con annesso vano solaio

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, scala 2, ha un'altezza interna di 2,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 139 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giovane Italia 2, piano: 6-8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Appartamento: scala comune, cortile comune, sub 50 e scala comune Solaio: sub 37, cortile comune, sub 50, passaggio comune
Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo D'Oro n. 35.888 del 19 dicembre 1985 , trascritto a Milano2 il 10 maggio 19986 ai nn. 34432/25320

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.010,00
Data della valutazione:	10/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo esperito in data 14 febbraio 2019, presente anche il Custode nominato Avv. Marcella Pusterla, l'unità immobiliare al piano VI dello stabile condominiale in Comune di Limbiate all'indirizzo di Via Giovane Italia 2, per quanto riferisce il debitore esecutato SARDONE Andrea, era occupato a titolo gratuito da alcuni collaboratori di lavoro.

Per pronto riferimento del Signor Giudice, si evidenzia che lo scrivente, in data 2 gennaio 2019, ha

fatto istanza all'Agenzia delle Entrate perchè fosse messo a conoscenza di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutato Sardone Andrea in qualità di dante causa con riguardo agli immobili censiti in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113 sub 2 e sub 3 e fg. 45, mapp. 139 sub 49. In data 7 gennaio 2019 ha riscontrato l'istanza nei termini a seguire: *"In relazione all'oggetto si comunica che a nome di codice fiscale SRDNDR62A21A225J Sardone Andrea nato a Altamura il 21/01/1962, domicilio fiscale Via Due Giugno 3, Limbiate risulta contratto di locazione registrato."*

Si riportano di seguito i contenuti dell'interrogazione allegata alla risposta dell'Agenzia dell'Entrata: *"Contratto RLI telematico id. Telem: TM315T005132000OF; stipulato il 10/07/2015 e registrato il 14/07/2015; richiedente la registrazione: GNNRRT63L08E591D; relativo a: LI-Locazione di immobile ad uso abitativo; testo conservato da parte del richiedente. Dati del contratto: durata 19/07/2015 al 09/07/2019; corrispettivo annuo: euro 4.200; scadenze: 10/07/2016 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015, 10/07/2017 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015, 10/07/2018 4.200,00 chiusura per cedolare 21/12/2015. Soggetti destinatari deli effetti giuridici del contratto: 001 SRDNDR62A21A225J (A), BNFNLT64R42E591U (A), GRUMBL95S55Z129T (B) - (A) Locatore; (B) Conduttore - Dati catastali: Foglio 45, partic: 139, sub 49 dal 10/07/2015."*

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro in merito alla sussistenza di contratto di affitto relativo alla sola unità immobiliare censita in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 139, sub 49; nulla ha riferito la stessa Agenzia delle Entrate con riguardo alle unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 occupate da Rosa Cesarano.

Si evidenzia ancora che non è stato possibile accedere al vano solaio annesso all'appartamento in trattazione, perchè il debitore esecutato ha dichiarato di non avere nella propria disponibilità le chiavi di accesso allo stesso vano; pertanto nella computazione della superficie commerciale si stimerà la consistenza pari a 5 mq.

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 23/07/1991 a firma di Notaio Dott. Evelina Pomarici ai nn. 3182/260 di repertorio, iscritta il 26/07/1991 a Milano2 ai nn. 62448/13426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo capitale: Lire 40.000.000 .

Durata ipoteca: 84 rate mensili da restituire a partire dal 18 agosto 1991 al 18 luglio 1996.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp 139, sub 49

ipoteca **legale**, iscritta il 15/03/2003 a Milano2 ai nn. 133126/27801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 53.519,94.

Importo capitale: 26.759,97.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp 139, sub 49

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/07/2015 a Milano2 ai nn. 70607/12543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 24.000,00.

Importo capitale: 29.929,75.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/08/2015 a Milano2 ai nn. 80773/14539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.395,57.

Importo capitale: 45.635,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/07/2018 a Milano2 ai nn. 92353/60993, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49

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: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In data 4 giugno 2019, l'Amministrazione Condominiale, BI.MA. di Bianchi Matteo, su richiesta dello scrivente ha comunicato quanto segue con riguardo alla posizione debitoria nei confronti del Condominio dell'esecutato SARDONE Andrea:

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 169:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018 €7.867,89

SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018 €115,00

SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018 €115,00

SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018 €115,00

SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019 €115,00

SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019 €115,00

SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019 €115,00

TOTALE €8.557,89

Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 169:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017 €7.135,89

SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017 €122,00

SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€122,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€122,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€122,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€122,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€122,00

TOTALE €7.867,89

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 170:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018	€14.396,38
SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018	€292,00
SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018	€292,00
SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018	€292,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019	€292,00
SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019	€292,00
SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019	€292,00

TOTALE €16.148,38

Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 170:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017	€13.173,39
SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017	€204,00
SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€204,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€204,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€204,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€204,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€203,00

TOTALE €14.396,39

Tabulato pagamento - Gestione spese 2018-2019 - cod. 139:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2018	€15.934,26
SARDONE Andrea rata n. 1 01/07/2018	€155,00
SARDONE Andrea rata n. 2 10/10/2018	€155,00
SARDONE Andrea rata n. 3 15/12/2018	€155,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/02/2019	€155,00
SARDONE Andrea rata n. 5 10/03/2019	€155,00
SARDONE Andrea rata n. 6 10/04/2019	€155,00

TOTALE €16.864,26

Tabulato pagamento - Gestione spese 2017-2018 - cod. 139:

SARDONE Andrea conguaglio 01/05/2017	€14.968,26
SARDONE Andrea rata n. 1 01/06/2017	€161,00
SARDONE Andrea rata n. 2 01/08/2017	€161,00
SARDONE Andrea rata n. 3 01/10/2017	€161,00
SARDONE Andrea rata n. 4 01/12/2017	€161,00
SARDONE Andrea rata n. 5 01/02/2018	€161,00
SARDONE Andrea rata n. 6 01/04/2018	€161,00

TOTALE €14.396,39

Con la comunicazione che accompagna la documentazione contabile trasmessa i cui contenuti sono stati più sopra riportati, l'Amministrazione condominiale evidenzia quanto segue:

"In risposta alla sua richiesta del 18/04/19, e da telefonata intercorsa, si trasmette gli ultimi quattro anni di gestione, a me risultano tre unità immobiliari. Non esiste certificazione dell'impianto di messa a terra, impianto elettrico condominiale e citofono. Per la certificazione dell'impianto ascensore è da richiedere alla C.M.T."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/12/1985 a firma di Notaio Dott. Vincenzo D'Oro ai nn. 35.888 di repertorio, trascritto il 10/05/1986 a Milano2 ai nn. 34432/25320.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp 139, sub 49

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **21465** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di due fabbricati di civile abitazione, rilasciata il 28/12/1961 con il n. 21465 di protocollo, agibilità del 12/12/1963 con il n. 8314 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari censite in Comune di Limbiate al fg. 45, mapp. 113, sub 2 e sub 3 e al fg. 45, mapp 139, sub 49 - Nulla Osta

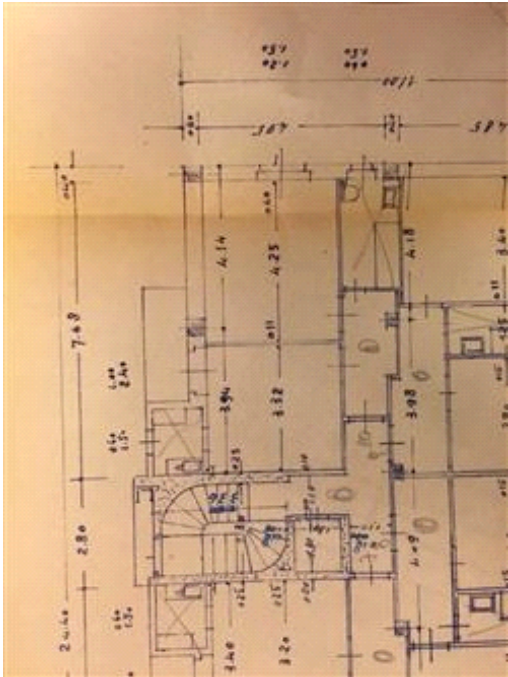
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

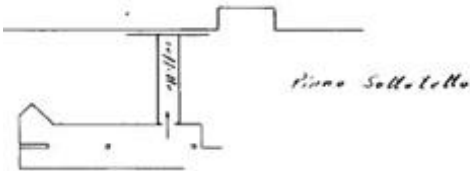
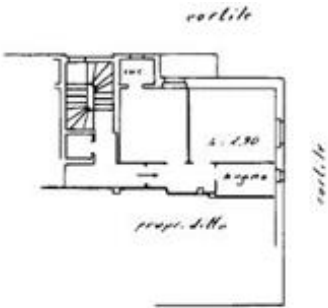
L'immobile risulta **conforme**.



Estratto elaborato grafico Nulla Osta 21465 del 28/12/1961

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Planimetria catastale in atti -sub 49

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

BENI IN LIMBIATE VIA GIOVANE ITALIA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIMBIATE Via Giovane Italia 2, della superficie commerciale di **46,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano VI di stabile condominiale di due locali oltre servizi con annesso vano solaio

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che tramite accesso al CENED è stato verificato che per l'unità immobiliare in trattazione è stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) al catasto competente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, scala 2, ha un'altezza interna di 2,88 m. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 139 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giovane Italia 2, piano: 6-8, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Appartamento: scala comune, cortile comune, sub 50 e scala comune Solaio: sub 37, cortile comune, sub 50, passaggio comune

Coerenze e confini come dedotti dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Vincenzo D'Oro n. 35.888 del 19 dicembre 1985 , trascritto a Milano2 il 10 maggio 19986 ai nn. 34432/25320

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Accesso alla scala dove insiste l'unità immobiliare - cortile



camera da letto

interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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:

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antenna collettiva</i> : conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[183,25 KWh/m²/anno]

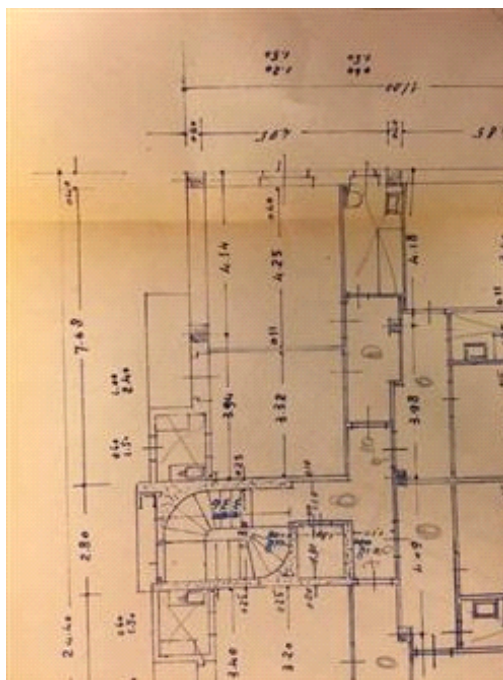
Certificazione APE N. 108027-000301/15 registrata in data 06/07/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,14	x	100 %	=	46,14
balcone	2,40	x	15 %	=	0,36
Totale:	48,54				46,50



Estratto Planimetria catastale in atti -sub 49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fonti di informazione:

Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - Agenzia del Territorio: Comune di Limbiate; Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA abitazioni in uno stato di conservazione normale valori compresi tra 1.250,00 ÷ 1.500,00 €/mq.

Estratto Listino Borsa Immobiliare di Monza e Brianza 1° semestre 2017 - numero 18 - edito dalla C.C.I.A.A. in collaborazione con la F.I.M.A.A.: prezzi di mercato in Comune di Limbiate, - Periferia: abitazioni valori compresi tra 1.000,00 ÷ 1.300,00 €/mq.

Borsino Immobiliare di Limbiate, prezzi di mercato in fascia media in buono stato 1.226,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,50 x 1.200,00 = **55.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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	46,50	0,00	55.800,00	55.800,00
				55.800,00 €	55.800,00 €

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: **€ 55.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.790,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.010,00**

data 10/06/2019

il tecnico incaricato
ANNA GUERRIERO