



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1527/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO- CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

DEBITORE:

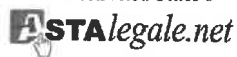
GIUDICE:
IDAMARIA CHIEFFO

CUSTODE:
AVVOCATO ANDREA ZOPPI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GERLANDO TRAPANI

CF:TRPGLN53A25C341Y
con studio in MILANO (MI) VIA RONCAGLIA, 35
telefono: 02461272
email: ge.trap@tiscali.it
pec : trapani.5898@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1527/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MILANO VIA VALSASSINA 12, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare sita in Milano, Via Valsassina n° 12, di proprietà della Signora , si trova all'interno di un'area in cui insiste un complesso di edifici di tipo economico e popolare. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un lotto di tre costruzioni, con una tipologia isolata a schiera, edificati tra gli anni 1958 e 1960. Le costruzioni, provviste di ascensore, sono composte da 4 piani fuori terra più seminterrato. Il civico 12 è prospiciente sia un piazzale condominiale carrabile, sia il giardino condominiale.

L'area di pertinenza degli edifici, a cui si accede dalla via Valsassina, presenta al suo interno zone sia a verde sia asfaltate fra i vari corpi di fabbrica.

L'abitazione ubicata al 1° Piano del civico n° 12 - composta : da ingresso-soggiorno, cucinotto, balcone e bagno prospicienti il giardino condominiale; da due camere da letto con veduta sul piazzale antistante l'ingresso della scala condominiale - si presenta in un discreto stato di conservazione.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nelle adiacenze dell'autostrada Serenissima e del Parco di villa Scheibler.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 43 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Valsassina 12, piano: 1-S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2002 Trascrizione in atti dal 25/11/2002 Repertorio n.: 42627 Rogante: MORSELLO SALVO Sede: BOLLATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 43977.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1 cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 2,77 Mq.

B box doppio a NOVATE MILANESE Via Vialba s.n. per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare sita in Novate Milanese, Via Vialba s.n. (confinante con la Via Val Lagarina del Comune di Milano), di proprietà della Signora , è ubicata in un'area prospiciente un complesso di edifici di tipo economico e popolare ed una scuola dell'infanzia. Il corpo di fabbrica in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un complesso interrato di box edificati tra gli anni 2001 e 2002. La costruzione, provvista di ascensore, è composta da un piano interrato. L'edificio presenta la struttura in c.c.a.

L'unità immobiliare ubicata al 1° Piano S1 attualmente fa parte di un unico ambiente formato con altre unità ed ancora, fisicamente, non risulta diviso dagli altri. Il tutto si presenta in un ottimo stato di conservazione.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nelle adiacenze dell'autostrada Serenissima e del Parco di villa Scheibler.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 97 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: Via Vialba, piano: S1, intestato a
, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/11/2002 Trascrizione in atti dal 02/12/2002 Repertorio n.: 42650 Rogante: MORSELLO SALVO Sede: BOLLATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 87042.1/2002) *

L'AUTORIMESSA IN OGGETTO NON PUO ESSERE CEDUTA SEPARATAMENTE DALLA SUDETTA UNITA' IMMOBILIARE A PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MILANO, VIA VALSASSINA N. 12, DISTINTA AL N.C.E.U. FOGLIO 10, MAPPALE 43, SUBALTERNO 12 ALLA QUALE E LEGATA DA VINCOLO DI PERTINENZIALITA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL CITATO ART. 9 DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122, DATO ATTO CHE ANCHE L' UNITA PRINCIPALE NON POTRA ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DALL'AUTORIMESSA.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,77 m ²
Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ . 176.610,40
Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ . 167.779,88
Data della valutazione:	28/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dalla Sign.ra . in qualità di proprietaria

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:

APPARTAMENTO - MILANO

- ipoteca **giudiziale**, registrata il 08/03/2017 a Tribunale di Pavia ai nn. 860, iscritta il 28/04/2017 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 29458/5000, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO-CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro , derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo capitale: 210.000,00.

- **ipoteca giudiziale attiva**, registrata il 08/03/2017 a Tribunale di Pavia ai nn. 860, iscritta il 08/02/2018 a Servizio pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 9557/1524, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO-CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo capitale: 272.236,09.

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

- **ipoteca giudiziale**, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Pavia ai nn. 860 di repertorio, iscritta il 28/04/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 49622/8863, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo capitale: 210.000,00.
- **ipoteca giudiziale attiva**, registrata il 08/03/2017 a Tribunale di Pavia ai nn. 860, iscritta il 07/08/2018 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 18233/3069, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro, derivante da Decreto Ingiuntivo. Importo capitale: 272.236,09. Durata ipoteca: semestrale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

APPARTAMENTO - MILANO

- **pignoramento**, registrato il 08/06/2017 a Tribunale di Milano ai nn. 22129, trascritta il 24/07/2017 a Servizio pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 54256/36908, a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., contro, derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Tribunale di Milano.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

1) APPARTAMENTO IN MILANO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ . 1.338,55
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00
Millesimi condominiali:	41,92

2) BOX IN NOVATE MILANESE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ . 290,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00
Millesimi condominiali:	12,01

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

APPARTAMENTO - MILANO

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/11/2002), con atto stipulato il 12/11/2002 a firma di Notaio Morsello Salvo ai nn. 42627 di repertorio, trascritto il 21/11/2002 a Milano 1 ai nn. 73226/43977, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.*

*PER GLI EFFETTI DELL' ART. 9 DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122, ANCHE L' UNITA PRINCIPALE NON POTRA' ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DALL'AUTORIMESSA.

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2002), con atto stipulato il 18/11/2002 a firma di Notaio Morsello Salvo ai nn. 42650 di repertorio, trascritto il 28/11/2002 a Milano 2 ai nn. 150183/87042, in forza di atto di compravendita.*

* SI INTENDONO INTEGRALMENTE RIPORTATE ED ACCETTATE LE PREMESSE ED I PATTI SPECIALI DEL TRASCRIVENDO ATTO, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO.LE PARTI ESPRESSAMENTE DICHIARANO E RICONOSCONO CHE IN FORZA DEL PRESENTE ATTO VIENE COSTITUITO VINCOLO DI PERTINENZIALITA, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122, TRA L'AUTORIMESSA IN OGGETTO E L'UNITA IMMOBILIARE A PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MILANO, VIA VALSASSINA N. 12, DISTINTA AL N.C.E.U. FOGLIO 10,MAPPALE 43, SUBALTERNO 12, GIA DI PROPRIETA DELLA PARTE ACQUIRENTE.LA PARTE ACQUIRENTE PERTANTO ESPRESSAMENTE RICONOSCE E PRENDE ATTO CHE L'AUTORIMESSA IN OGGETTO NON PUO' ESSERE CEDUTA SEPARATAMENTE DALLA PREDETTA UNITA IMMOBILIARE A PARTE DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MILANO, VIA VALSASSINA N. 12, DISTINTA AL N.C.E.U. FOGLIO 10, MAPPALE 43, SUBALTERNO 12 ALLA QUALE E LEGATA DA VINCOLO DI PERTINENZIALITA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL CITATO ART. 9 DELLA LEGGE 24/3/1989 N. 122, DATO ATTO CHE ANCHE L' UNITA PRINCIPALE NON POTRA ESSERE ALIENATA SEPARATAMENTE DALL'AUTORIMESSA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

APPARTAMENTO - MILANO

INA - CASA (ORA ALER)

(dal 18/08/1958 fino al 12/11/200

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

per la quota di 1/1, in forza di convenzione Comune di Novate Milanese (dal 26/02/2001 fino al 18/11/2002), in forza di convenzione Comune di Novate Milanese.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

APPARTAMENTO - MILANO

- LICENZA PER OPERE EDILIZIE N. **Atti comune di Milano 66059/14480/1958** e successive varianti, intestata a GESTIONE INA CASA, per lavori di COSTRUZIONE DI UNFABBRICATO IN VIA ORSINI N. 60/32 A, rilasciata il 18/08/1958 con il n. 66059/14480/1958 di protocollo.
- LICENZA DI OCCUPAZIONE N. **81**, intestata a GESTIONE INA CASA, rilasciata il 23/01/1964 con il n. 51793 P.G. 11059 E.P. di protocollo

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

- Denuncia Inizio Attività N. **atti n. 6031 del 26-02-2001** e successive varianti, intestate a **INA CASA**, per lavori di costruzione di box interrati sull'area individuata dai mapp. 96-97 fg. 21 con accesso dalla Via Val Lagarina di Milano, presentata il 26/02/2001 con il n. atti n. 6031 di protocollo. Certificato di agibilità sostitutivo del 08/10/2002 con il n. 25349 X.1/0 / di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

APPARTAMENTO - MILANO

- PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N° 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona Quartiere urbano unitario con valore insediativo - Tessuto urbano della città giardinato art. 15.4.

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

- PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N° 81 DEL 17-12-2012, l'immobile ricade in zona Ambito per servizi (art. 48) – Zona F.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente il Box (sub 17) risulta, fisicamente, facente parte di un unico ambiente formato anche dai sub 18 e 44. Bisognerà realizzare un tavolato divisorio : lungo 12,00 m ed alto 2.40 m. (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria + spese tecniche : € .2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

APPARTAMENTO - MILANO

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) nel soffitto dell'ingresso e in parte nel soffitto del soggiorno è stato creato un controsoffitto alto 10 cm.;
- b) nel disimpegno il soffitto è stato ribassato di 70 cm, creando un ripostiglio;
- c) nel sala di ingresso la parete di fronte alla porta di ingresso è stata realizzata una contro parete in cartongesso per ospitare una porta a scrigno che non è mai messa in opera;
- d) manca la porta che divide il disimpegno dalla sala di ingresso. (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria + spese tecniche: € . 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

BOX DOPPIO - NOVATE MILANESE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente il Box (sub 17) risulta, fisicamente, facente parte di un unico ambiente formato anche dai sub 18 e 44. Bisognerà realizzare un tavolato divisorio: lungo 12,00 m ed alto 2.40 m. Costo parete finita con intonaco = euro 72,00/mq (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili in Catasto con una pratica di variazione dopo avere depositata in comune : una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).-

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria + spese tecniche: €. 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

APPARTAMENTO - MILANO

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) nel soffitto dell'ingresso e in parte nel soffitto del soggiorno è stato creato un controsoffitto alto 10 cm.;
- b) nel disimpegno il soffitto è stato ribassato di 70 cm, creando un ripostiglio;
- c) nel sala di ingresso la parete di fronte alla porta di ingresso è stata realizzata una contro parete in cartongesso per ospitare una porta a scrigno che non è mai messa in opera;
- d) manca la porta che divide il disimpegno dalla sala di ingresso. (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili in Catasto dopo avere depositata in comune : una "domanda di concessione in sanatoria" ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni per lavori eseguiti in assenza della relativa "D.I.A." ora "C.I.L.A." (Certificazione Inizio Lavori Asseverata).-

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria + spese tecniche: €. 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA VALSASSINA 12
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MILANO VIA VALSASSINA 12, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare sita in Milano, Via Valsassina n° 12, di proprietà della Signora , si trova all'interno di un'area in cui insiste un complesso di edifici di tipo economico e popolare. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un lotto di tre costruzioni, con una tipologia isolata a schiera, edificati tra gli anni 1958 e 1960. Le costruzioni, sprovviste di ascensore, sono composte da 4 piani fuori terra più seminterrato. Il civico 12 è prospiciente sia uno piazzale condominiale carrabile, sia il giardino condominiale.

L'area di pertinenza degli edifici, a cui si dalla via Valsassina, presenta al suo interno zone sia a verde sia asfaltate fra i vari corpi di fabbrica.

L'abitazione ubicata al 1° Piano del civico n° 12 - composta : da ingresso-soggiorno, cucinotto, balcone e bagno prospicienti il giardino condominiale; da due camere da letto con veduta sul piazzale antistante l'ingresso della scala condominiale - si presenta in un discreto stato di conservazione.

La zona in cui sorge il complesso immobiliare si trova nelle adiacenze dell'autostrada Serenissima e del Parco di villa Scheibler.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 43 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Valsassina 12, piano: 1-S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2002 Trascrizione in atti dal 25/11/2002 Repertorio n.: 42627 Rogante: MORSELLO SALVO Sede: BOLLATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 43977.1/2002)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 vano, sviluppa una superficie commerciale di 2,77 Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.050,00

Note: costo al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	1.950,00	=	152.100,00
Valore superficie accessori:	2,77	x	1.950,00	=	5.405,40
					<u>157.505,40</u>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'edificio non è dotato di ascensore	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 152.505,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 152.505,40

**BENI IN NOVATE MILANESE VIA VIALBA S.N.
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B**

box doppio a NOVATE MILANESE Via Vialba s.n. per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare sita in Novatae Milanese, Via Vialba s.n. (confinantae e prospiciente la Via Val Lagarina del Comune di Milano), di proprietà della Signora _____ è ubicata in un'area prospiciente un complesso di edifici di tipo economico e popolare ed una scuola dell'infanzia. Il corpo di fabbrica in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un complesso interrato di box edificati tra gli anni 2001 e 2002.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: costo al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.050,00 = 31.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attualmente il Box (sub 17) risulta, fisicamente, facente parte di un unico ambiente formato anche dai sub 18 e 44. Bisognerà realizzare un tavolato divisorio : lungo 12,00 m ed alto 2.40 m. Costo parete finita con intonaco = euro 72,00/mq	- €. 2.095,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 29.405,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 29.405,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari all'attualità, si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato" che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico ma si è tralasciato quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità al reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora venga immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima è stata definita con il procedimento di stima sintetica, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Provincia di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: al sito www.immobiliare.it - Agenzia delle Entrate (Agenzia del territorio);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano e Provincia, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano e Novate Milanese, agenzie: Milano e Novate Milanese, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari, ed inoltre: TeMa S.c.p.a. -Portale cartografico

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	78,00	2,77	152.505,40	152.505,40
B	box doppio	30,00	0,00	29.405,00	29.405,00
				181.910,40 €	181.910,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 5.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 176.610,40

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: € . 8.830,52

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: € . 167.779,88

data 28/08/2018

il tecnico incaricato
GERLANDO TRAPANI