

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO BETTOLINO NUOVO 2**

contro: **[REDACTED] + [REDACTED]**

N° Gen. Rep. 1722/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.06.2019 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

Custode: **Avv. Giorgio Angelo Maria SESTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina + autorimessa

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Lainate n. 4 - POGLIANO MILANESE (MI)

Lotto: Appartamento con cantina + autorimessa

1. **Dati Catastali**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 1 - particella 1100 - subalterno 8

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali: Foglio 1 - particella 1100 - subalterno 50

2. **Stato di possesso**

L'immobile risulta privo di occupanti.

Si segnala la presenza di arredi ed oggetti di proprietà degli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/03/2019.

Con comunicazione del 03/04/2019, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, **non risultano**, ad oggi, registrati contratti di locazione nei quali gli esecutati risultino come danti causa e gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – ufficio Rho in data 03/04/2019.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

4. **Creditori Iscritti**

- RELAX BAR S.N.C. DO FOGLIA AMBROGIO E VILLA MARCO (C.F. 12973070159)
- CONDOMINIO BETTOLINO NUOVO 2 (C.F. 93528620151)

5. **Comproprietari:**

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo da libero:** € 92.500,00

**Beni in Comune di POGLIANO MILANESE (MI)
Via Lainate n. 4**

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina + autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/2 di** [redacted]
nata a [redacted] il [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: Via Lainate n. 4 - POGLIANO MILANESE (MI)
Stato Civile: nell'atto d'acquisto del bene all'art.8 le parti dichiarano di non essere legati da rapporti di coniugio fra loro e di essere nubile.
Comproprietario: [redacted] per la spettante quota in 1/2

- **Piena proprietà 1/2 di** [redacted]
nato a [redacted] il [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: Via Lainate n. 4 - POGLIANO MILANESE (MI)
Stato Civile: nell'atto d'acquisto del bene all'art.8 le parti dichiarano di non essere legati da rapporti di coniugio fra loro e di essere celibe.
Comproprietaria: [redacted] per la spettante quota in 1/2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/2
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])
Proprietà per 1/2

Appartamento con cantina: Foglio 1 - particella 1100 - subalterno 8

VIA LAINATE n. 4, piano 1°-S1, scala C, Comune di **POGLIANO MILANESE**, zona censoria -, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 67 m² - totale escluse aree scoperte 63 m², rendita € 400,25

Autorimessa: Foglio 1 - particella 1100 - subalterno 50

VIA LAINATE n. 4, piano S1, Comune di **POGLIANO MILANESE**, zona censoria -, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 13 m², superficie catastale 15 m², rendita € 28,87

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 22854.1/2002) del 16/05/2002 protocollo n. 413681 in atti dal 16/05/2002; costituzione (n. 3785.1/2001) del 16/05/2001 protocollo n. 493588 in atti dal 16/05/2001

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: prospetto su area di manovra comune al subalterno 1 per due lati, vano scala ed ascensore comuni al subalterno 2, appartamento al subalterno 7;
- della cantina: disimpegno comune al subalterno 2 per due lati, cantine ai subalterni 3 e 13;

- del box: disimpegno comune al subalterno 2, area di manovra al subalterno 1, box al subalterno 49, disimpegno comune al subalterno 2,

Conformità catastale:

Non si segnala difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto rappresentata catastalmente nella scheda catastale allegata alla presente.

Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale di espansione a ridosso della SS33 del Sempione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Comuni di Rho e Nerviano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A8 Autostrada del laghi (4,00 Km), Strada Statale n.33 del Sempione (0,3 km), Stazione ferroviaria Vanzago-Pogliano (4,00 km)

Servizi offerti dalla zona: Centri sportivi (buono), Attività commerciali (buona), Farmacia Comunale (ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta privo di occupanti.

Si segnala la presenza di arredi ed oggetti di proprietà degli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 27/03/2019.

Con comunicazione del 03/04/2019, e a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, **non risultano**, ad oggi, registrati contratti di locazione nei quali gli esecutati risultino come danti causa e gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – ufficio Rho in data 03/04/2019.

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:*

- **Convenzione edilizia** del "COMPARTO 1" del "Piano Particolareggiato Via Lainate/SS Sempione" stipulato con il Comune di Pogliano Milanese con atto ricevuto dal dott. Alfredo Aquaro notaio in Milano in data 23 settembre 1999 n. 107272/27896 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici in data 4 ottobre 1999 al n. 26191 serie 1V e trascritto all' Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7 ottobre 1999 ai nn. 94160/63993 e con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 23 settembre 1999 n. 107273/27897 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici in data 4 ottobre 1999 al n. 26191/1 serie 1V e trascritto all' Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7 ottobre 1999 ai nn. 94161/63994.

Di seguito si riportano integralmente alcuni articoli della predetta convenzione:

- Art. 4 - La convenzionante si obbliga locazione degli immobili, canoni di praticare, in caso di locazione degli immobili al 3,85% del prezzo di cessione degli stessi determinato in conformità al precedente art.4 (riferimento al valore di assegnazione).

- Art. 6 - Il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli immobili, di cui ai predetti artt. 4 e 5, saranno aggiornati ogni due anni, sulla base dell'incremento dei costi di costruzione risultante dai dati ufficiali ISTAT, intervenuto tra la data di stipula della presente convenzione e la scadenza di ciascun biennio successivo.

Al prezzo aggiornato, ai sensi dei precedenti commi, sarà applicata la seguente percentuale di deprezzamento:

- dalla data di ultimazione dei lavori fino al compimento del quinto anno successivo, nessun deprezzamento;
- dall'inizio del sesto anno successivo all'ultimazione dei lavori, fino alla scadenza di validità della presente convenzione, 1% annuo.

- Art. 10 - La presente convenzione avrà validità di anni 20 dalla data di stipula.
- Art. 11 - Nel caso di trasferimento della concessione a successori aventi causa della Convenzionante od in caso trasferimento degli immobili, il nuovo concessionario o altri acquirenti subentrano nella posizione giuridica precedente concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite le clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le condizioni della presente convenzione.

- Art. 12 - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi cessione, dei canoni di locazione, è nulla per la parte eccedente.
- Art. 13 - Nel caso di violazione delle norme stabilite dalla presente convenzione, in ordine alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, ai prezzi di cessione ed ai canoni di locazione, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 15 e 17 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

In caso di violazione delle norme di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 dovrà essere inoltre corrisposta al Comune di Pogliano Milanese una somma pari al doppio della quota di contributo di concessione commisurata al costo di costruzione, determinata con riferimento all'epoca di dell'intervenuta violazione ed alle dimensioni dell'unità immobiliare oggetto della violazione medesima.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ Ipoteca giudiziale attiva

A favore di: RELAX BAR S.N.C. DI FOGLIA AMBROGIO E VILLA MARCO (C.F. 12973070159)

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
(C.F. [REDACTED]) - Proprietà per 1/2

Derivante da: decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 59.543,08
- Importo capitale: € 37.543,08

Rogante: atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 28/05/2014 n. rep. 14874

Trascritto a: Milano 2 in data 10/04/2017 ai nn 41277/7415

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ Pignoramento

A favore di: CONDOMINIO BETTOLINO NUOVO 2 (C.F. 93528620151)

Contro:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
(C.F. [REDACTED]) - Proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

(C.F. ██████████) - Proprietà per 1/2

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 13/08/2018 n. rep. 28026

Trascritto a: Milano 2 in data 27/09/2018 ai nn 121263/79526

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

Verifica formalità eseguita in data 27/06/2019

4.3 Misure Penali

nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.500,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Il conguaglio 2018 a carico dell'appartamento rileva un costo di 733,53 € al netto dei carichi personali per attività legali per 3.496,52 €; il conguaglio al 31.12.2017 era pari a 1.558,43 €, mentre, ad oggi e relativamente al preventivo 2019, risultano già non pagate n. 2 rate da 285 € ciascuna (la 3° rata 2019, di pari importo, è prevista con scadenza al 30.09.2019)

Amministratore di condominio: Dott. Geom. Giovanni Boccardi

Millesimi di proprietà: compete all'immobile in oggetto quota di proprietà sulle parti ed enti comuni in regione di 31,34 millesimi per l'appartamento con cantina e 4,67 per l'autorimessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore funzionante al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'immobile è sito nel condominio denominato "Bettolina Nuovo 2°". L'appartamento è accessibile dalla scala C ed è contraddistinto con il numero 8 (ugual numero anche la cantina); autorimessa a piano seminterrato distinto con il numero 50

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: si rimanda a Convenzione edilizia del "COMPARTO I" del Piano particolareggiato Via Lainate/SS Sempione" stipulato con il Comune di Pogliano Milanese con atto ricevuto dal dott. Alfredo Aquaro notaio in Milano in data 23 settembre 1999 n. 107272/27896 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici in data 4 ottobre 1999 al n. 26191 serie 1V e trascritto all' Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7 ottobre 1999 ai nn. 94160/63993 e con atto ricevuto dal medesimo notaio in data 23 settembre 1999 n. 107273/27897 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici in data 4 ottobre 1999 al n. 26191/1 serie 1V e trascritto all' Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7 ottobre 1999 ai nn. 94161/63994.

Di seguito si riportano integralmente alcuni articoli della predetta convenzione:

- Art. 4 - La convenzionante si obbliga locazione degli immobili, canoni di praticare, in caso di locazione degli immobili al 3,85% del prezzo di cessione degli stessi determinato in conformità al precedente art.4 (riferimento al valore di assegnazione).
- Art. 6 - Il prezzo di cessione ed il canone di locazione degli immobili, di cui ai predetti artt. 4 e 5, saranno aggiornati ogni due anni, sulla base dell'incremento dei costi di costruzione risultante dai dati ufficiali ISTAT, intervenuto tra la data di stipula della presente convenzione e la scadenza di ciascun biennio successivo.

Al prezzo aggiornato, ai sensi dei precedenti commi, sarà applicata la seguente percentuale di deprezzamento:

- dalla data di ultimazione dei lavori fino al compimento del quinto anno successivo, nessun deprezzamento;

- dall'inizio del sesto anno successivo all'ultimazione dei lavori, fino alla scadenza di validità della presente convenzione, 1% annuo.
- Art. 10 - La presente convenzione avrà validità di anni 20 dalla data di stipula.
- Art. 11 - Nel caso di trasferimento della concessione a successori aventi causa della Convenzionante od in caso trasferimento degli immobili, il nuovo concessionario o altri acquirenti subentrano nella posizione giuridica precedente concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.
Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite le clausole da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le condizioni della presente convenzione.
- Art. 12 - Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi cessione, dei canoni di locazione, è nulla per la parte eccedente.
- Art. 13 - Nel caso di violazione delle norme stabilite dalla presente convenzione, in ordine alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi, ai prezzi di cessione ed ai canoni di locazione, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 15 e 17 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.
In caso di violazione delle norme di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 6 dovrà essere inoltre corrisposta al Comune di Pogliano Milanese una somma pari al doppio della quota di contributo di concessione commisurata al costo di costruzione, determinata con riferimento all'epoca di dell'intervenuta violazione ed alle dimensioni dell'unità immobiliare oggetto della violazione medesima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 29/12/1993:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 29/12/1993 (ante ventennio) al 28/10/2001:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

In forza di atto in autentica del Notaio ARTI DORO SOLARO di Nerviano, in data 17/12/1993 al n. 102977 di rep., registrato a Rho il 29/12/1993 al n. 1459 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 05/01/1994 con nota n. 997/718.

Oggetto della vendita è l'area di cui all'originario mappale 685 (in seguito mappale 1100) sulla quale è stato in seguito edificato l'immobile condominiale all'interno del quale è sita la proprietà oggetto di pignoramento.

Proprietario dal 28/10/2001 al 14/06/2007:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

In forza di atto di assegnazione di porzioni immobiliari a socio di cooperativa edilizia ricevuto dal dott. Alfredo Aquaro notaio in Milano in data 28/10/2001 n. 112016/30653 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici in data 17/12/2001 al n. 32729 serie IV e trascritto all' Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/12/2001 ai nn. 143354/88814

Proprietario dal 14/06/2007 ad oggi (attuale proprietario):

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/2

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Oreste Cirillo in data 14/06/2007 rep. 19579/13434, trascritto a Milano 2 in data 20/06/2007 ai nn. 94976/49734.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.56/99 del 12/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Opere richieste: costruzione di n.2 palazzine residenziali e boxes in edilizia convenzionata

Presentata in data: 24/05/1999 prot. n. 6427

Rilascio in data: 12/10/1999 pratica n. 56/99

Variante: presa d'atto n. 25/D/01 del 06/03/2001 prot. 2711/2914 - presentata il 01/03/2001

Certificato di collaudo finale: protocollata il 23/10/2001 prot. n. 12357 (lavori terminati il 19/10/2001)

Licenza di Occupazione in data: -

7.1 Conformità edilizia:

Difformità riscontrate: non si segnalano difformità

Descrizione: Appartamento con cantina e autorimessa

In Comune di Pogliano Milanese (MI) – Via Lainate n.4, in complesso condominiale, appartamento posto al piano primo - scala C - composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere con bagno, areato ed illuminato naturalmente, tra loro disimpegnate. E' presente terrazzo con accesso dalla zona giorno e da una delle due camere e cantina al piano seminterrato con accesso da parti comuni.

Completa la proprietà autorimessa singola posta al piano seminterrato ed accessibile da corsello di manovra comune.

L'immobile condominiale risale alla fine degli anni '90 e si trova di buone condizione di mantenimento.

Condizioni generali: discrete

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni): **tipologia:** anta a battente
materiale: legno vetro doppio
protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico

Infissi interni (porte interne): **tipologia:** a battente
materiale: legno

Porta d'ingresso **tipologia:** ad anta di tipo blindata

Pavim. Interna **Zona giorno e bagno:** piastrelle ceramiche
Zona notte (camere da letto): legno

Rivestimento **ubicazione:** bagno e cucina
materiale: piastrelle ceramiche

Plafoni **materiale:** stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico **Impianto elettrico:** esistente
Tensione: 220 W
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Termico **Impianto termico:** esistente
Tipologia: elementi radianti a parete
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile

Ascensore L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani

Scarichi

Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 07/05/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **67,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e cantina 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con cantina sub. 8				
Appartamento	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
Balcone	sup lorda di pavimento	14,00	0,35	4,90
Cantina	sup lorda di pavimento	3,50	0,35	1,10
				67,00 mq
Autorimessa sub. 50				
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00 mq

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **DISCRETO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di Pogliano Milanese,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A/3] + Autorimessa [C/6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	67,00	€ 1.350,00	€ 90.450,00
Autorimessa	15,00	A corpo	€ 10.000,00
Valore corpo			€ 100.450,00
Valore complessivo intero			€ 100.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.450,00

Riepilogo:

Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento [A/3] + Autorimessa [C/6]	€ 100.450,00	€ 100.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 5.022,50**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 3.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento **€ 92.427,50**
Per arrotondamento: **€ 92.500,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 21/05/2019

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**