



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORI:
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE:
Dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

CUSTODE:
dott. Giuseppe Ragusa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
FRANCO NESPOLO
CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054 fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 216/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a MILANO Via CLAUDIO GALENO 22, quartiere Villa San Giovanni/Sesto Marelli, della superficie commerciale di **70,88** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/5 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/5 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/5 di piena proprietà [REDACTED]

Negoziato a due luci con retro e servizi, fronteggiante via Galeno. L'unità è attualmente costituita da un ingresso un corridoio che conduce al vano interno ed al retro negozio ove si trova anche un servizio igienico. L'unità si trova in buone condizioni generali, con vetrine aventi telaio in ferro e saracinesche; i pavimenti sono in parte in laminato di legno di tonalità chiara appoggiate su sottostante pavimentazione ed in parte sono in marmo mentre il servizio igienico è rivestito in piastrelle rettangolari effetto marmorizzato sino ad un'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. Il servizio igienico è dotato di lavandino e water ed un altro lavandino è posizionato nel locale retro. Le pareti sono finite a civile e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e non vi è bollitore per l'acqua calda.

Al piano interrato è presente un vano cantina con porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti finite ad intonaco frattazzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di 4 mt circa.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 56 particella 386 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 71 mq, rendita 1.981,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA CLAUDIO GALENO, piano: T - S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze:

- * del negozio: Via Galeno, altro negozio, cortile comune, passaggio carraio comune;
- * della cantina: corridio comune, Via galeno, altre cantine.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **70,88 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€84.530,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€76.691,79**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/11/2013, con scadenza il 30/01/2020, registrato il 09/12/2013 a Sesto San Giovanni ai nn. serie 3 n. 2511 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €6.000,00

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 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6800/4907 di repertorio, iscritta il 31/07/2007 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60189/15452, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 358.326,00.

Importo capitale: € 179.163,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/08/2013 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 15568 di repertorio, trascritta il 02/10/2013 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 48557/35896, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 05/02/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 49104 di repertorio, trascritta il 20/02/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 12309/8246, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

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:	€1.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€3.612,30
Millesimi condominiali:	61,30

Ulteriori avvertenze: debito complessivo nei confronti del condominio ammontante ad €16.266,44 di cui quanto sopra relativo all' ultimo biennio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6799/4906 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60188/33477, in forza di atto di compravendita

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6799/4906 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60188/33477, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6799/4906 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60188/33477, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/5 in comunione legale con Mendoza Myda, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6799/4906 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60188/33477, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/5 in comunione legale con Mendoza Kim, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notaio Massimo Cesario ai nn. 6799/4906 di repertorio, trascritto il 31/07/2007 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 60188/33477, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/04/2005 a firma di notaio Sergio Barenghi ai nn. 126811/15173 di repertorio, trascritto il 10/05/2005 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 32054/17870, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] in comunione legale dei beni tra loro, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/03/2000 a firma di notaio Carlo Lampugnani ai nn. 35630 di repertorio, trascritto il 21/03/2000 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 14826/9899, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/11/1972 a firma di notaio Giovanni Lainati ai nn. 393876 di repertorio, trascritto il 26/01/1973 a Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 8428/7464, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **358/1968**, per lavori di edificazione fabbricato, rilasciata il 13/02/1968 con il n. 358/1968 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezze interne per formazione vano interno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 costi tecnici e di sanatoria: € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'elaborato planimetrico non riporta il locale interno realizzato nel vano principale

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

Costi di regolarizzazione:

- 1 costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA CLAUDIO GALENO 22,
QUARTIERE VILLA SAN GIOVANNI/SESTO MARELLI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MILANO Via CLAUDIO GALENO 22, quartiere Villa San Giovanni/Sesto Marelli, della superficie commerciale di **70,88** mq per la quota di:

- 1 1/5 di piena proprietà [REDACTED]
- 1 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1 1/5 di piena proprietà [REDACTED]
- 1 1/5 di piena proprietà ([REDACTED])

Negozio a due luci con retro e servizi, fronteggiante via Galeno. L'unità è attualmente costituita da un ingresso un corridoio che conduce al vano interno ed al retro negozio ove si trova anche un servizio igienico. L'unità si trova in buone condizioni generali, con vetrine aventi telaio in ferro e saracinesche; i pavimenti sono in parte in laminato di legno di tonalità chiara appoggiate su sottostante pavimentazione ed in parte sono in marmo mentre il servizio igienico è rivestito in piastrelle rettangolari effetto marmorizzato sino ad un'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato tinta noce. Il servizio igienico è dotato di lavandino e water ed un altro lavandino è posizionato nel locale retro. Le pareti sono finite a civile e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato e non vi è bollitore per l'acqua calda.

Al piano interrato è presente un vano cantina con porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti finite ad intonaco frattazzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con cantina al piano interrato, ha un'altezza interna di 4 mt circa.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 56 particella 386 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 12, consistenza 71 mq, rendita 1.981,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA CLAUDIO GALENO, piano: T - S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze:

* del negozio: Via Galeno, altro negozio, cortile comune, passaggio carraio comune;

* della cantina: corridio comune, Via galeno, altre cantine.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 400 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrine fisse realizzati in acciaio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in mattoni paramano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato plastico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in acciaio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> saracinesche realizzate in acciaio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattoni paramano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizio igienico realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> piana costruita in cemento armato	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> travetti e pignatte	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Negozi	69,00	x	100 %	=	69,00
Cantina	7,50	x	25 %	=	1,88
Totale:	76,50				70,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it (31/12/2017)

Valore minimo: 1.441,00

Valore massimo: 2.161,00

Note: Zona Monza, Precotto, Gorla

Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate (31/12/2017)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO Tipologia negozi - Stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,88 x 1.300,00 = **92.137,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€92.137,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€92.137,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Remax, Prontocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio

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	70,8	0,00	92.137,50	92.137,50
				92.137,50 €	92.137,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€4.606,88**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€84.530,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€4.226,53**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€3.612,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€76.691,79**

data 14/07/2018

il tecnico incaricato
FRANCO NESPOLO

SI ALLEGA:

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Regolamento condominiale;
6. Bilancio consuntivo 2016/17, preventivo 2017/18 e riparto;
7. Contratto di locazione;
8. Attestati invio perizia;
9. Perizia privacy.