

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Cesano Boscone via Don Minzoni 8/10**

contro:

N° Gen. Rep. **2998/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2018 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Bellia
Codice fiscale: BLLGPP54C25F205V
Partita IVA: 13016330154 - Duepi Perizie e Progetti
Studio in: Via Rucellai 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: belliagiuseppe@yahoo.it
Pec: giuseppe.bellia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: foglio 18, particella 20, subalterno 6

2. Stato di possesso

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: libero da persone ma non da arredi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari

Beni: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Don Minzoni 8 – Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 93.000,00

Prezzo da occupato: € 93.000,00



Bene in Cesano Boscone (**Milano**)
- frazione Tessera -
Via Don Minzoni n. 8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

- Negozi, botteghe [C1] sita in Cesano Boscone (MI), via Don Minzoni n. 8

Quota e tipologia del diritto

-500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugato; Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

-500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: coniugata; Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori:

Il CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA rilasciato dal Comune di Ameglia (SP) in data 24-01-2018 certifica che i sigg. sono attualmente residenti essendo il sig. e la sig.ra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1)

PROPRIETÀ per ½ in regime di comunione dei beni;

2) PROPRIE

TA' per ½ in regime di comunione dei beni;

foglio 18, particella 20, sub. 6 indirizzo via DON GIOVANNI MINZONI n. 8 n. 10 piano T, comune CESANO BOSCONO, categoria C/1, classe 7, consistenza 123 mq, superficie catastale 113 mq. rendita € 3.601,82

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 59,081 del Condominio di via Don Minzoni 8-10 e 214,967 del Supercondominio



Confini:

DEL NEGOZIO: da Nord in senso orario ed in linea di contorno: negozio di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scale comuni, locale immondezzaio, proprietà supercondominiale da tre lati.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo effettuato ed analizzando lo stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e' emerso che sono stati realizzati nel locale posto a sinistra del disimpegno di accesso da via Don Minzoni dell'unità commerciale tre bagni che non sono rappresentati sulla planimetria catastale. Inoltre e' stato demolito il bagno posto nella zona retro del negozio. Si evidenzia ancora che sulla planimetria catastale non e' rappresentata sul fronte retro dell'unità una piccola finestra.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione dei tre bagni posti a sinistra dell'ingresso, la demolizione del w.c. posto sul fronte retro e della piccola finestra posta sul fronte retro dopo avere presentato una pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale con Docfa dopo aver presentato ed essere stata rilasciata una pratica edilizia in sanatoria.

Oneri Totali: € **1.000**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare e' posta in posizione periferica sud del nucleo urbano del Comune di Cesano Boscone che e' ubicato in posizione sud-ovest del capoluogo lombardo, raggiungibile da Milano (zona Ovest) da via Foppa e via Lorenteggio e proseguendo per la Strada Statale Vigevanese, importante arteria a forte flusso giornaliero costituita da un' ampia sede stradale che collega la zona più ad ovest con il Comune di Abbiategrasso e prosegue verso sud nella provincia pavese. Il Comune di Cesano Boscone, che ha una popolazione di circa 24.000 abitanti, è confinante con il Comune di Milano da cui dista in linea d'aria circa 8 km dal centro; confina inoltre con il Comune di Corsico (da cui dista 1,5 km), con il Comune di Trezzano Sul Naviglio (da cui dista 3 km), con il Comune di Buccinasco (da cui dista circa 2,4 km), con il Comune di Settimo Milanese (da cui dista 4 km), con il Comune di Assago (da cui dista circa 4,5 km) ed il Comune di Cusago (da cui dista 4,5 km). E' possibile raggiungere il Comune di Cesano Boscone in auto dalla tangenziale A50 (uscita di Trezzano Sul Naviglio - Cesano Boscone) che più a nord si innesta con l'autostrada Milano-Torino e a sud con l'autostrada A7 (Milano-Genova). Il Comune di Cesano Boscone e' servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano di superficie dell' ATM N. 321 che, partendo dalla fermata di Bisceglie della linea metropolitana milanese M1, ed attraversando i Comuni di Corsico, Cesano Boscone, Buccinasco, Assago fa capolinea nella stazione di Assago Forum della linea metropolitana M2; il Comune e' inoltre servito dalla linea di trasporto pubblico interurbano dell' ATM N. 322 che lo collega direttamente con la fermata di Romolo delle MM2 e dalla linea N. 323 che partendo dalla M1 di Bisceglie finisce la sua corsa a Cesano Boscone FS. Il Comune di Cesano Boscone fruisce di una propria stazione ferroviaria che e' utilizzata dal passante ferroviario S9 delle Trenord che collega Saronno con Albairate passando per la cintura milanese (Lambrate, Porta Romana, Romolo, San Cristoforo). Il Quartiere Tessera (frazione di Cesano Boscone) dove e' ubicata l'unità staggita e' in prossimità della Nuova strada Vigevanese (S.S. 494) ed e' posizionato all'estrema periferia sud del territorio comunale ed al confine con i Comuni di Corsico e Trezzano Sul Naviglio. Nel Quartiere Tessera si e' realizzato nel recente passato il più grande insediamento di edilizia pubblica residenziale della zona sud-ovest di Milano dove attualmente sono presenti fenomeni di degrado e di disagio sociale ed abitato in gran parte da anziani e da extracomunitari. La zona dove è ubicata l'unità staggita risulta decentrata rispetto al nucleo centrale del Comune ed è posizionata a circa 4 km dal centro urbano del Comune. In zona e' presente la farmacia Tessera di via F.lli Rosselli, l'ufficio Postale di via F.lli Rosselli, la scuola primaria di via Gobetti, il centro commerciale Auchan di via Croce, il METRO di via Croce (sulla Nuova Strada Vigevanese), il luogo di culto rap-



presentato dalla Parrocchia S. Ireneo di via Turati. Recentemente e' stato aperto il novo Centro Servizi Socio Sanitario del Comune comprendente le prime attività del nuovo servizio in via Turati con lo sportello di counseling, il punto per prenotazioni, informazioni e ritiro referti. E' stato di recente aperto uno studio medico poliambulatoriale in via Turati. Il quartiere fruisce di un sufficiente numero di negozi che in parte risultano sfitti sintomo di una scarsa attrattiva commerciale della zona; non sono presenti nel quartiere filiali bancari di istituti di credito. Il Comune di Cesano Boscone nel tentativo di riqualificare il quartiere Tessera ha ottenuto un cospicuo finanziamento per ristrutturare e riorganizzare la scuola Gobetti anche come centro civico, attivare nuovi servizi e creare una piazza. La zona e' ben servita dalla viabilità interna ordinaria del Comune ed e' provvista dei servizi di urbanizzazione primaria mentre sono limitati i servizi di urbanizzazione secondari. La zona presenta una buona disponibilità di spazi a parcheggio pubblico destinato ai residenti. A circa 50 metri dall' unità immobiliare e' ubicata la fermata della linea di trasporto pubblico dell' ATM N. 322. La zona presenta caratteristiche prettamente residenziali ad edificazione estensiva con fabbricati edificati in prevalenza a partire dagli anni '60 di caratteristiche economiche con simili tipologie edilizie dotati ciascuno di aree pertinenziali comuni condominiali. Nelle immediate adiacenze della zona e' ubicato il Parco Gobetti, un'ampia area a verde per lo svago ed il tempo libero. Inoltre il territorio del Comune di Cesano Boscone e' interessato dal Parco Agricolo Sud Milano. L'unità oggetto della presente procedura esecutiva e' un negozio adibito a pizzeria – ristorante a quattro luci direttamente su via Don Minzoni ed una sul fronte laterale est dell' edificio. Il fronte retro dell' unità (utilizzata a cucina) si prospetta sull'area comune condominiale. L'unità posta al piano terra conta una superficie lorda commerciale di 148,00 mq.

Caratteristiche zona: periferica degradato ma con un piano di riqualificazione che verrà previsto e promosso dall'Amministrazione Comunale

Area urbanistica della frazione: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: Milano, Corsico, Trezzano Sul Naviglio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Sud Milano

Attrazioni storiche: Chiesa di S. Giovanni Battista

Principali collegamenti pubblici: linea del bus di superficie della linea extraurbana dell' ATM N. 322 a circa 50 mt.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati e punti commerciali (buona), Negozi di diversa tipologia merceologica (in numero sufficiente ma in gran parte sfitti), Farmacia privata (buona), Filiali di primarie banche (assenti), Scuole dell' infanzia, primaria e secondaria di I° grado (scarsi), Uffici postali (buona).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato: L' unità e' attualmente libero da persone ma non da cose.

E' stato fornito dall' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di La Spezia in data 13.02-2018 un Contratto di Locazione Commerciale registrato a Sarzana il 26-10-2010 – dalla sig.ra con la sig.ra della durata di anni 6 rinnovabile di anni 6 a partire dal 01-06- 2003 per il prezzo della locazione di € 18.592,45 (escluso riscaldamento) .

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2. *Iscrizioni:*

Nessuna

4.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a** favore di CONDOMINIO IN CESANO BOSCONO (MI) via DON MINZONI N. 8 contro i sigg.; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 2 in data 24/07/2006 ai nn. 118970/62523.

- **Pignoramento a** favore di CONDOMINIO DI CESANO BOSCONO (MI) via DON MINZONI N. 8-10 contro i sigg.; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto a MILANO 2 in data 19/01/2017 ai nn. 6101/3781.

Tale atto è stato oggetto di rettifica presentata presso L'Ufficio di Milano - Ufficio di Pubblicità immobiliare di Milano 2^a ai nn. 14490/9273 dell' 08/02/2017. Si precisa che tale formalità e' "in rettifica a nota precedente in 19-01-2017 trascritta ai nn. 6101/3781 nella quale nel quadro "D" e' stato riportato l'importo del credito di € 209.205,04 anziché come esattamente € 29.205,04 cui vanno aggiunti gli interessi ex art. 1284 quarto comma C.C. dal 26-10-2016 sino al saldo, le spese, i diritti e gli onorari di esecuzione".

4.2. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5.750 € circa

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: € 605,20 (lavori già eseguiti)

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
€ 76.563,82

Nota bene: dalla dichiarazione fornita in data 28-05-2018 dall'Amministratore del Condominio, geom. Antonino Impernato, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolute dell'anno in corso (esercizio 2017-2018) sono pari ad € 5.187,41; le spese di gestione ordinarie



insolte dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2016- 2017) sono pari ad € 6.158,24; **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 11.345,65.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 46.011,92 (alla data del 28.05.2018).

Millesimi di proprietà: 59,081 (proprietà/gestione).

Spese di gestione del Supercondominio:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: variabile da 1.500 € a € 2.500

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:
€ 120.000,00

Nota bene: dalla dichiarazione fornita in data 24-05-2018 dall'Amministratore del Supercondominio, dott. De Rosa, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolte dell'anno in corso (esercizio 2018) sono pari ad **€ 665,96 per due rate insolte;** le spese di gestione ordinarie insolte dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (esercizio 2017) sono pari ad **€ 1.485,53;** **LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 2.151,59.** Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLUTE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 3.259,15.

Le spese straordinarie deliberate ed insolte relative agli anni precedenti relativa all' unità staggita sono pari a € 99,38 (saldo consuntivo gestione straordinaria impermeabilizzazione corpo boxes, ancora da approvare).

- Non vi sono spese ulteriori straordinarie deliberate.

Millesimi di proprietà: 214,967.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: in regime di comunione legale dei beni pro quota di 500/1000 cia-scuno dal **21/07/1987 ad oggi (attuali proprietari)** - In forza di compravendita, a **rogito:** dott. Pao-lo Consolandi in data 21/07/1987 ai nn. 74575 - trascritto a: MILANO 2 in data 31/07/1987 ai nn. 62386/45199.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L' immobile e' stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



Numero pratica: N° 572/63
 Intestazione: CERESIO PREALPINA FONDIARIA
 Tipo pratica: Nulla Osta
 Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione A.
 Oggetto: Nuova costruzione
 Rilascio in data: 02-07-1963

Numero pratica: N° 1151/67
 Intestazione: CERESIO PREALPINA FONDIARIA
 Tipo pratica: Nulla Osta
 Per lavori: Costruzione di casa di civile abitazione A.
 Oggetto: Nuova costruzione
 Rilascio in data: 08-02-1968

In data 17-03-1969 e' stata protocollata al N. 2161 una richiesta di Abitabilità da parte di CERESIO PREALPINA FONDIARIA S.P.A. relativamente a tale licenza edilizia ma tale Abitabilità, benché abbia ottenuto in data 10-03-1971 il Nulla Osta da parte dell' Ufficiale Sanitario non e' stata reperita agli atti del Comune.

Dagli atti di provenienza si evince che la Parte Venditrice (l'IMMOBILIARE MONVILLA) dichiara che tale Abitabilità e' stata RILASCIATA in data 24-04-1971 N. 1151-67.

7.1 Conformità urbanistica:

Negozio, Botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo effettuato ed analizzando lo stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla tavola di progetto e' emerso che sono stati realizzati nel locale posto a sinistra del disimpegno di accesso dell'unità commerciale tre bagni che non sono rappresentati sulla stessa tavola di progetto. Inoltre si e' rilevato nello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla stessa tavola di progetto il bagno posto nella zona retro del negozio. Da indagini effettuate presso l' Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune non sono emerse pratiche edilizie successive rispetto a quanto rappresentato sulle tavole di progetto del NULLA OSTA N. 1151/67 dell' 08-02-1968

Regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione dei tre bagni posti a sinistra dell' ingresso da via Don Minzoni , la demolizione del w.c. posto sul fronte retro.

Oneri Totali: € 3.000 di costi professionali oltre € 1.000 di sanzione

Note:

7.2 Conformità urbanistica:

Negozio, Botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 32 del 18-12-2012



Zona omogenea:	Tessuto della città pianificata normato dall' art. 25 .
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	minore 18 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso commerciale, posta al piano terra di un complesso condominiale ai civici 8 e 10 di via Don Minzoni. Il corpo di fabbricato dove è ubicata l'unità staggita è ad uso residenziale con negozi al piano terra. L'unità presenta cinque luci di cui quattro luci su via Don Minzoni ed una sul fronte est del fabbricato ed è composta attualmente da un disimpegno di accesso, un ampio locale ad uso pizzeria – ristorante oltre a retro ad uso locale cucina e tre bagni. L'unità fruisce di due accessi di cui uno da via Don Minzoni ed uno dal fronte retro per l'ingresso diretto dall'area esterna. Tale unità non fruisce di cantine e/o locali di sgombero.

L'unità presenta una tripla esposizione sui lati nord-sud-est. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico ed è stato edificato negli anni 1963-1968; risulta dotato di ascensore e di servizio di portierato. Le facciate sono rifinite in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in cemento bugnato; lo stato di manutenzione, in generale, risulta sufficiente. Lo stato di manutenzione dell'unità staggita risulta complessivamente mediocre e conta una superficie lorda commerciale di 148 mq.

Quota e tipologia del diritto

-500/1000 di Stato Civile: coniugato ; Regime patrimoniale: comunione legale dei beni

-500/1000 Piena proprietà

Stato Civile: coniugata; Re-gime patrimoniale: comunione legale dei beni



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sui debitori:

Il CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA rilasciato dal Comune di

-Superficie complessiva di circa 148 mq

E' posto al piano: terra (negozio con retro)

L'edificio è stato costruito nel: 1963-1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità ha un'altezza interna di circa: 3,20 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale del fabbricato di cui è parte l'unità staggita: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione risulta complessivamente mediocre.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: a semplice e doppia anta a battente materiale: ferro e vetro; apertura manuale condizioni sufficienti; protezioni: saracinesca: apertura manuale; condizioni: mediocri Si specifica che i serramenti esterni in ferro e vetro sul fronte prospettantesi su via Don Minzoni sono in sufficienti condizioni di manutenzione mentre quelli posizionati sul fronte retro sono in ferro e vetro smerigliato o di tipo fissi con soprastante apertura a vasistas in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. La porta di accesso all'unità dalla parte di via Don Minzoni e' in ferro e vetro in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione mentre quella di accesso dal fronte retro e' in metallo senza maniglione antipatico ed in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.
Infissi interni:	tipologia: anta a battente materiale: legno; condizioni sufficienti;



Tali serramenti si riferiscono ai serramenti di accesso ai bagni posti a sinistra del disimpegno di accesso

Pavim. Interna	materiale: in ceramica condizioni: sufficienti ;
Plafoni:	materiale: stabilitura condizioni: mediocri ;
Rivestimento:	ubicazione: bagni materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento:	ubicazione: cucina: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
Impianti:	
Citofonico condominiale	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: Non e' stata reperita la dichiarazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità
Termico	tipologia: centralizzato a pavimento ; alimentazione: metano ; distribuzione: tubi in acciaio zincato : sufficienti conformità: Non e' stato reperito il certificato di conformità



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	123,00	1,00	123,00
Retro negozio	sup reale lorda	25,00	0,60	15,00
		148,00		138,00 Superficie ragguagliata

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° SEMESTRE 2017

Zona: Cesano Boscone

Tipologia: commerciale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.000

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SI

Epoca di realizzazione/adequamento: 1963-1968 e successivi adeguamenti

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SI

Tipologia di impianto: centralizzato

Epoca di realizzazione: 1963 – 1968 e successivi adeguamenti



Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione con motocondensanti esterne
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si terrà quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
2) BORSINO IMMOBILIARE;
3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);
4) PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parame-



tri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Agenzia del Territorio, fascia/zona: periferica/Tangenziale, Tessera : riferimento 2° semestre 2017: - negozi, stato conservativo normale: VALORE MIN 850 €/MQ - VALORE MAX 1.000 €/MQ;
- 2) Borsino Immobiliare: Periferia - negozi: stato conservativo normale; 1^ fascia (ubicazione di maggior pregio) 1.261 €/mq; 2^ fascia (ubicazione di minor pregio) 1.081 €/mq; fascia media € 1.171 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, Botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
commerciale	138,00	€ 850,00	€ 117.300,00
Valore corpo			€ 117.300,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 117.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	138,00	€ 117.300,00	€ 117.300,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.865,00
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:	€ 13.497,24
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,0
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 "occupato":	€ 92.937,76
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.937,76

8.6 Regime fiscale della vendita**€ 154.157,90**

Allegati:

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: certificati storici di residenza dei debitori
- Allegato n° 3: atto di provenienza;
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: pratiche edilizie, disegni di progetto, richiesta di agibilità;
- Allegato n° 6: catasto;
- Allegato n° 7: dichiarazioni degli amministratori del Condominio e del Supercondominio circa le pendenze condominiali;
- Allegato n° 8: dichiarazione dell'Agenzia Entrate su eventuali contratti locativi;
- Allegato n° 9: documentazione fotografica.

Data generazione:
02-06-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Bellia

