



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3642/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Maria D'Angelo

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Simonetta SCIRPO

CUSTODE:

Avv. Fiorilde Ricioppo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/03/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF:NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3642/2013

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MILANO Viale Padova 268, della superficie commerciale di **48,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio immobiliare sito in Milano in Viale Padova n. 268 e precisamente:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto e composto da due locali oltre servizio, disimpegno e balcone, con annesso vano solaio posto al piano settimo sottotetto.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile al mappale 358, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi;

Coerenze da Nord in senso orario del solaio: solaio di proprietà di terzi, intercapedine con al di là cortile al mappale 358, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 150, mappale 190, sub. 60, Via Padova n. 268, piano 6-7 scala 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 mq, rendita catastale 286,63 euro.

attualmente intestato a:

PANDOLFO Vincenzo (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Milano in Viale Padova n. 268 a circa 7,5 km dal centro di Milano; collegato al capoluogo di Provincia dalla SP ex SS 11 Viale Palmanova nel quartiere di Crescenzago con analogo fermata MM2 Crescenzago distante circa 350 m a piedi.

La zona è completamente urbanizzata. L'immobile si trova in zona periferica dal Comune di Milano vicino ai raccordi autostradali molto comoda per raggiungere la Tangenziale Est di Milano

Il contesto è misto residenziale e commerciale a media densità abitativa circondato da ampi spazi verdi (vicino a Parco Adriano nel quartiere Adriano poco distante)

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 1 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali ed aree verdi e pedonali.

L'ospedale più vicino è il IRCCS Ospedale San Raffaele che dista appena 3 km e dall'immobile oggetto di stima.

Si evidenzia una scarsa disponibilità di parcheggi e il traffico è sostenuto nei pressi dell'immobile oggetto di stima.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 10 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 190 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 268, piano: 6-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 7 piani, . Immobile costruito nel 1958.

**A.1** sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **2,25** Mq. Solaio

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,16 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,25 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.850,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.000,00
Data della valutazione:	04/03/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Da un interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di Comodata ad Uso Gratuito registrato nell'Ufficio di Milano 3 il 13/09/2016 n 2016/3/2368 con validità dal 01/09/2016 e rinnovabile tacitamente ogni anno.

Tale contratto è un contratto posteriore al pignoramento quindi a tutti gli effetti immobile LIBERO.

Al sopralluogo avvenuto in data 16/02/2018 con il Custode Avv. Fiorilde Ricioppo si è constatato che l'immobile è occupato solo dal debitore.

E' stato quindi immediatamente avvisato il debitore di comunicare all'Agenzia delle Entrate la chiusura di tale contratto

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame, l'ente immobiliare sopradescritto ha formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

\* **ipoteca** iscritta a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006 ed a carico di PANDOLFO Vincenzo, come sopra generalizzato, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 26 ottobre 2009 nn. 61094/12590, in dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 16 ottobre 2009 n. 177162/25029 di Rep., a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 e dell'originario importo in linea capitale di euro 110.000,00, al tasso di interesse annuo del 4,875% e quindi per complessivi Euro 220.000,00;

\* **pignoramento** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 18 aprile 2014 nn. 19132/14147 a favore di D'ANGELO Maria ed a carico di PANDOLFO Vincenzo, sopra generalizzati, per l'intero in proprietà.

### Osservazioni:

Dalle ispezioni eseguite nei pubblici registri immobiliari emerge che contro il debitore esecutato risulta altresì la seguente formalità:

\* **pignoramento** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 11 giugno 2010 nn. 34988/22292 sopra altra unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 226, Particella 477, Subalterno 21, Categoria A/2, vani 7.5, via Ippolito Rosellini n. 26, Piano 3-S2, a favore del **CONDominio DI VIA IPPOLITO ROSELLINI N. 26 IN MILANO**, codice fiscale: 80328430154 ed a carico di **PANDOLFO Vincenzo**, nato a Perugia il 16 gennaio 1944, codice fiscale PND VCN 44A16 G478D, e **D'ANGELO Maria**, nata a Roma il 19 novembre 1943, codice fiscale DNG MRA 43S59 H501V, per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà.

**Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 19 aprile 2014 al 22 febbraio 2018) ed è stato verificato che sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia e vengono sotto riportate**

\***pignoramento** trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 11 maggio 2017 nn. 32422/22157 sopra la proprietà immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 150, Particella 190, Subalterno 60, Categoria A/3, vani 3, via Padova n. 268, Piano 6-7, a favore della società **VELA OBG srl in Conegliano (TV)**, codice fiscale: 04514090267 ed a carico di **PANDOLFO Vincenzo**, nato a Perugia il 16 gennaio 1944, codice fiscale PND VCN 44A16 G478D, , per la quota di 1/1 in proprietà.

#### **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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: **€ 1.400,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 483,64**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 218,09**

Ulteriori avvertenze:

Tale immobile è amministrato da Arch. Renzo Meneghello con studio in Via G.M. Giulietti n. 8 a Milano.

L'amministratore con mail del 22/02/2018 comunica allo scrivente che l'ammontare delle spese condominiali per la gestione annua di detta unità immobiliare ammontano a circa 1.400 euro/anno.

Alla data del 22/02/2018 la situazione debitoria delle spese condominiali ammontano a:

- 0,00 euro relativamente alla gestione ordinaria
- 483,64 euro relativamente alle spese straordinarie di sostituzione caldaia (con prima rata scadente il 28/02/2018 di 120,91 euro x 4 rate)
- 218,09 euro relativamente alle spese di rifacimento centralini e montanti TV (rate del 2014)

**Complessivamente la situazione debitoria delle rate scadute ammonta a 218,09 euro**

Per tali motivi essendo il debitore in linea circa con i pagamenti non occorre operare decurtazione delle spese condominiali in considerazione ad un'aggiudicazione mediante Asta Giudiziaria.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al ventennio anteriore alla trascrizione del suddetto pignoramento, l'ente immobiliare in oggetto era di proprietà della Signora **BARUFFI LUIGIA** o **LUIGIA MADDALENA**, nata a Caravaggio il giorno 1 maggio 1911, alla stessa pervenuto con atto di compravendita a rogito Dr. Vito Borgomaneri di Cuggiono in data 3 febbraio 1961 n. 26965/4749 di Rep. (registrato a Magenta in data 22 febbraio 1961 al n. 1208 vol. 113, Atti Pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano con nota in data 4 marzo 1961 nn. 10458/8477);

- l'immobile medesimo pervenne al signor **TRESOLDI ILARIO**, nato a Bergamo (BG) il 31 dicembre 1968, in forza di successione alla predetta signora **BARUFFI LUIGIA** o **LUIGIA MADDALENA**, deceduta a Caravaggio il 12 aprile 2000, successione regolata da testamento olografo della de cuius pubblicato con verbale a rogito Dr. Elio Luosi di Caravaggio, in data 11 ottobre 2000 n. 34314/11617 di Rep., registrato a Treviglio in data 20 ottobre 2000 al n. 2239 Serie 1, Atti Pubblici (dichiarazione di successione, registrata a Treviglio in data 12 ottobre 2000 al n. 456 - precisandosi che il certificato di denunciata successione non risulta ad oggi trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, ove è sito l'immobile, mentre risulta trascritto in relazione ad altri beni presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo con nota nn. 34401/25271 del 24/08/2001). L'accettazione tacita dell'eredità suddetta è stata trascritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 con nota in data 3 novembre 2009 nn. 63072/40771;

- l'immobile oggetto del pignoramento fu infine acquistato dal debitore esecutato **PANDOLFO Vincenzo** (in regime di separazione dei beni) in forza di vendita effettuata dal predetto **TRESOLDI ILARIO** con atto ricevuto dal notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 16/10/2009, repertorio n. 177161/25028, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26 ottobre 2009 ai nn. 61093/39618.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune Milano negli Uffici di Va Bernina, 12 e a seguito di tali richiesta si attesta quanto segue:

**Licenza per opere edilizie n. 2545 del 22/08/1958, atti nn. 224564/49186 del 1957:** Costruzione di Fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi.

**Licenza per opere edilizie n. 4116 del 06/11/1959, atti nn. 101000/22756 del 1959:** Formazione

locali nel seminterrato ad uso di laboratorio e costruzione boxes ad uso autorimessa a variante delle opere autorizzate il 22/08/1958 con licenza n. 2545 atti nn. 224564/49186 del 1957

**Certificato di Abitabilità n. 785.01 del 25/10/2001, atti nn. 38766176/57547 del 2001:** Il Direttore del Progetto vista la richiesta avanzata il 24/10/2001 dal Rag Ricciotti Ruggeri in qualità di Amministratore pro-tempore dell'immobile di Via Padova n. 268 – 270, con cui richiedeva il Certificato di Abitabilità.

Ritenuto che dai riferimenti di Ufficio, appaiono osservate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 425/94, viene RILASCIATO CERTIFICATO DI ABITABILITA' a decorrere dal giorno 25/10/2001 al Condominio di Via Padova n. 268-270 Milano, per 2 immobili composti da 7 piani fuori terra ad uso abitazione, negozi e uffici più 2 seminterrati.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Al sopralluogo avvenuto in data 16/02/2018 con il custode giudiziario (Dott.ssa Fiorilde Ricioppo), l'unità immobiliare si presenta DIFFORME rispetto alla situazione catastale.

Difformità riscontrate: E' stato creata una parete divisoria (in parte con vetrocemento) tra soggiorno/ingresso e cucina.

Si segnala la presenza di una controsoffittatura estetica con riduzione dell'altezza utile nella zona ingresso e si segnala la presenza di una controsoffittatura con abbassamento portante in zona disimpegno e parte del bagno con altezza utile di 2.30 cm.

Tali modifiche non sono evidenziate in planimetria catastale

**Per tali motivi l'immobile oggetto del pignoramento NON ha conformità urbanistico/edilizia che conformità catastale.**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate: E' stato creata una parete divisoria (in parte con vetrocemento) tra soggiorno/ingresso e cucina. Si segnala la presenza di una controsoffittatura estetica con riduzione dell'altezza utile nella zona ingresso e si segnala la presenza di una controsoffittatura con abbassamento portante in zona disimpegno e parte del bagno con altezza utile di 2.30 cm. Tali modifiche non sono evidenziate in planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare occorre presentare pratica edilizia in sanatoria. Il costo stimato per tale regolarizzazione ammonta a circa 1.500 euro (costi tecnici + sanzioni comunali) Tale importo verrà quantificato e detratto dal valore finale di perizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate: E' stato creata una parete divisoria (in parte con vetrocemento) tra soggiorno/ingresso e cucina. Si segnala la presenza di una controsoffittatura estetica con riduzione dell'altezza utile nella zona ingresso e si segnala la presenza di una controsoffittatura con abbassamento portante in zona disimpegno e parte del bagno con altezza utile di 2.30 cm. Tali modifiche non sono evidenziate in planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzare occorre a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria, presentazione di pratica catastale mediante DOCFA. Il costo stimato

per tale regolarizzazione ammonta a circa 500 euro (costi tecnici + bolli comunali) Tale importo verrà quantificato e detratto dal valore finale di perizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale mediante DOC.FA: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIALE PADOVA 268

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Viale Padova 268, della superficie commerciale di **48,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Compendio immobiliare sito in Milano in Viale Padova n. 268 e precisamente:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto e composto da due locali oltre servizio, disimpegno e balcone, con annesso vano solaio posto al piano settimo sottotetto.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, cortile al mappale 358, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi;

Coerenze da Nord in senso orario del solaio: solaio di proprietà di terzi, intercapedine con al di là cortile al mappale 358, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 150, mappale 190, sub. 60, Via Padova n. 268, piano 6-7 scala 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 48 mq, rendita catastale 286,63 euro.

attualmente intestato a:

PANDOLFO Vincenzo (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Milano in Viale Padova n. 268 a circa 7,5 km dal centro di Milano; collegato al capoluogo di Provincia dalla SP ex SS 11 Viale Palmanova nel quartiere di Crescenzago con analoga fermata MM2 Crescenzago distante circa 350 m a piedi.

La zona è completamente urbanizzata. L'immobile si trova in zona periferica dal Comune di Milano vicino ai raccordi autostradali molto comoda per raggiungere la Tangenziale Est di Milano

Il contesto è misto residenziale e commerciale a media densità abitativa circondato da ampi spazi verdi (vicino a Parco Adriano nel quartiere Adriano poco distante)

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 1 km) vi sono poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali ed aree verdi e pedonali.

L'ospedale più vicino è il IRCCS Ospedale San Raffaele che dista appena 3 km e dall'immobile oggetto di perizia.

Si evidenzia una scarsa disponibilità di parcheggi e il traffico è sostenuto nei pressi dell'immobile oggetto di stima.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 10 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 190 sub. 60 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 268, piano: 6-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 7 piani, . 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 mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: Piastrelle in ceramica in zona giorno e zona notte (condizioni buone),

Porta ingresso: porta in legno blindata (condizioni buone)

Finestre: vetro doppio singolo e telaio in alluminio color bianco (condizioni buone)

Porte interne: in legno scorrevoli interne (condizioni buone)

Impianto di riscaldamento: Riscaldamento Centralizzato a pannelli radianti a pavimento

Impianto ACS: Caldaia muraria istantanea a gas posizionata in cucina per sola produzione di acqua calda sanitaria

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto di raffrescamento: mono split posizionato in camera dal letto

#### CLASSE ENERGETICA:



[382 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146-010035/09 registrata in data 10/09/2009

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	47,00	x	100 %	=	47,00



Balcone	3,50	x	33 %	=	1,16
<b>Totale:</b>	<b>50,50</b>				<b>48,16</b>

#### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **2,25** Mq. Solaio

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili delle abitazioni civili stato conservativo normale nella zona considerata sono compresi tra i 1.800 euro/mq e i 2.350 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.600 euro/mq e 2.500 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti comuni che nell'unità immobiliare oggetto di perizia, il livello del piano, la panoramicità, si è ritenuto congruo utilizzare un valore leggermente superiore al valore medio tra i due listini. Tale valore risulta pari a 2.100 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	48,16	x	2.100,00	=	<b>101.125,50</b>
Valore superficie accessori:	2,25	x	2.100,00	=	<b>4.725,00</b>
					<b>105.850,50</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 105.850,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 105.850,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili delle abitazioni civili stato conservativo

normale nella zona considerata sono compresi tra i 1.800 euro/mq e i 2.350 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.600 euro/mq e 2.500 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti comuni che nell'unità immobiliare oggetto di perizia, il livello del piano, la panoramicità, si è ritenuto congruo utilizzare un valore leggermente superiore al valore medio tra i due listini. Tale valore risulta pari a 2.100 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare

#### 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	48,16	2,25	105.850,50	105.850,50
				<b>105.850,50 €</b>	<b>105.850,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 103.850,50**

#### 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: **€ 5.192,52**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 657,98**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.000,00**

data 04/03/2018

il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE