



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1404/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
dobank SpA (Unicredit SpA)

DEBITORI:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:
Unicredit Banca per la Casa SpA

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina Trentini

CUSTODE:
Dott. Milo Sassi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF: RMLFBG76S12F205V
con studio in MILANO (MI) - VIALE VITTORIO VENETO 18
telefono: 02.89690334
fax: 02.89690364
email: info@ramellastudio.com
PEC: ramella.15776@oamilano.it

BENE:

Viale delle Rimembranze n. 11 - Peschiera Borromeo - Frazione Linate

Catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo (MI) - Foglio 21, particella 136, subalterno 715



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 3
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 4
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 13
10. Allegati	pag. 14

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1404/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 11, frazione Linate, della superficie commerciale di **83,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nella frazione di Linate, a ridosso dell'omonimo aeroporto. L'area, con insediamenti misti sia residenziale che produttivi/terziari, è caratterizzata da edifici di media densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano terzo di un edificio di civile abitazione di quattro piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, sprovvisto di ascensore, realizzato nel 1958 e ristrutturato esternamente circa 10 anni fa. Il fabbricato affaccia su strada e su cortile condominiale e presenta facciate in pietra al piano terra e in intonaco tinte di colore rosato agli altri piani, il tutto in discreto stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate. L'accesso al bene avviene direttamente dal cortile comune posto sul retro del fabbricato; l'appartamento, ristrutturato circa 5 anni fa, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, il tutto in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=290cm, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, aventi H=240 per la presenza di controsoffitto attrezzato con ripostiglio in quota.

Identificazione catastale:

- Foglio 21, Particella 136, Subalterno 715 (Catasto Fabbricati), scheda MI0812712, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 438,99, indirizzo catastale: Viale delle Rimembranze, 11, piano: terzo, intestato a e derivante da Atto di compravendita

Coerenze: (da nord, in senso orario): vano scala, pianerottolo comune e proprietà di terzi; viale delle Rimembranze; proprietà di terzi; cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.669,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00
Data della valutazione:	31/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig. familiare dei proprietari, nato il 20/05/1991 a Quito (Ecuador) e residente in Viale delle Rimembranze n. 11 a Peschiera Borromeo (MI).
Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Peschiera Borromeo, i debitori hanno la seguente composizione familiare:

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 30/05/2008 a firma del Notaio Stefano Venezia ai nn. 76448/10711 di repertorio, iscritta il 06/06/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 73017/18360, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA, contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 285.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 25/05/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 22757 di repertorio, trascritta il 23/06/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 76315/49161, a favore di Unicredit SpA, contro
, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	€ 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.370,20

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese straordinarie non pagate, relative a spese legali per una causa persa dal condominio, pari a €2.615,44 come da spese elencate (vedasi Allegato 8). Tuttavia le spese condominiali insolite da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, di in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2008 a oggi), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma del Notaio Stefano Venezia ai nn. 76447/10710 di repertorio, registrato il 05/06/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 15431 serie 1T, trascritto il 06/06/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 73016/40707.

Risulta presente inoltre donazione accettata per atto a firma del Notaio Andrea Soana del 04/05/2012 ai nn. 106415/6111 di repertorio, trascritto il 28/05/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 53670/36521.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2007 fino al 30/05/2008), con atto stipulato il 28/09/2007 a firma del Notaio Benedetto Antonio Elia ai nn. 64822/14170 di repertorio, registrato il 03/10/2007 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 20800 serie 1T, trascritto il 10/10/2007 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 151747/79985.

La parte, già in possesso della quota di 1/2 del bene, acquisisce la restante quota di 1/2 da Favero Giuseppe Daniele.

e per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 24/02/2004 fino al 28/09/2007), registrato il 11/02/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 221/2005, trascritto il 01/12/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 122863. Accettazione tacita d'eredità per atto a firma del Notaio Andrea Soana del 06/12/2006 ai nn. 100492/4661 di repertorio, trascritto il 22/01/2007 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 5375. *Le parti, già in possesso della quota di 1/3 ciascuno del bene, acquisiscono la quota di 1/6 ciascuno per morte di Favero Daniele Antonio.*

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (da ante ventennio fino al 24/02/2004), registrato il 14/05/1987 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 3648, trascritto il 27/11/1990 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 90851/64608. Successivo atto di divisione del Notaio Andrea Soana del 31/03/1989 rep. 37878, registrato il 20/04/1989 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 10788 e trascritto il 20/04/1989 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 32571/2405.

Le parti acquisiscono la quota di 1/3 ciascuno per successione in morte di Papetti Agnese, deceduta in data 22/09/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **10/1958**, intestata a Papetti Armano, Papetti Trieste, Papetti Colomba e Papetti Agnese, per lavori di nuova costruzione fabbricato urbano, presentata il 31/03/1958

con il n. 1341 di protocollo, rilasciata il 10/04/1958 con il n. 10 di protocollo, agibilità del 25/11/1958 con il n. 10 di protocollo.

L'autorizzazione per la realizzazione del terzo piano è stata rilasciata il 26/06/1958.

Denuncia di inizio attività **N. 98/2004** e successive varianti, intestata a Favero Alessandro, per lavori di divisione in due unità immobiliari, presentata il 19/04/2004 con il n. 9142 di protocollo. Tale pratica è stata integrata il 28/06/2004 prot. 14758. La fine lavori è stata consegnata il 16/07/2007 prot. 15654.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'immobile ricade in:

Ambito territoriale: Edifici di pregio esterni ai nuclei di antica formazione (art. 16 NTA del PGT).

Indicazioni morfologiche: Tessuto urbano consolidato residenziale (art. 17 NTA del PGT).

Indice di utilizzabilità fondiaria: 0,35 mq/mq. E' comunque fatto salvo il mantenimento dei Volumi esistenti alla data di adozione del PGT e l'ampliamento "una tantum" pari a una slp di 15 mq. da calcolarsi rispetto al titolo edilizio originario.

Altezza dei fabbricati: 12 metri.

Rapporto di copertura: 50%.

Densità arborea: 20%.

Indice di permeabilità: 35%.

Classe di sensibilità paesaggistica: Media (Art. 26 NTA del PGT).

Vincolo aeroporto di Linate:

- Piano di Rischio Aereo "Zone di Tutela" (art. 707 del Codice della Navigazione Aerea e art. 6.5 del cap. 7 del Regolamento): Zona di tutela C.

- Zone di caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (art. 37 NTA del PGT, art. 7 dell'Allegato B DM 31.10.1997 smi): Zona di isolivello B.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg.

Questa situazione è riferita solamente ad opere interne al bene.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998)

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Peschiera Borromeo)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESCHIERA BORROMEO VIALE DELLE RIMEMBRANZE 11, FRAZIONE LINATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 11, frazione Linate, della superficie commerciale di **83,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nella frazione di Linate, a ridosso dell'omonimo aeroporto. L'area, con insediamenti misti sia residenziale che produttivi/terziari, è caratterizzata da edifici di media densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano terzo di un edificio di civile abitazione di quattro piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, sprovvisto di ascensore, realizzato nel 1958 e ristrutturato esternamente circa 10 anni fa. Il fabbricato affaccia su strada e su cortile condominiale e presenta facciate in pietra al piano terra e in intonaco tingeggiato di colore rosato agli altri piani, il tutto in discreto stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto con falde inclinate.

L'accesso al bene avviene direttamente dal cortile comune posto sul retro del fabbricato; l'appartamento, ristrutturato circa 5 anni fa, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, il tutto in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=290cm, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno, aventi H=240 per la presenza di controsoffitto attrezzato con ripostiglio in quota.

Identificazione catastale:

- Foglio 21, Particella 136, Subalterno 715 (Catasto Fabbricati), scheda MI0812712, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 438,99, indirizzo catastale: Viale delle Rimembranze, 11, piano: terzo, intestato a _____, derivante da Atto di compravendita.

Coerenze: (da nord, in senso orario): vano scala, pianerottolo comune e proprietà di terzi; viale delle Rimembranze; proprietà di terzi; cortile comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, San Donato Milanese, Segrate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Aeroporto di Linate, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo, Fiume Lambro, Chiesa e Parrocchia di Sant'Ambrogio.

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 1km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 1km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 40x40cm di colore bianco, ad eccezione della cucina e del ripostiglio, realizzate con piastrelle di ceramica 30x30cm di colore bianco, e del bagno realizzato in piastrelle di ceramica 35x35cm di colore azzurro, tutto in buono stato di manutenzione. Il pavimento del balcone è piastrelle di ceramica 7,5x15cm di colore marrone, in discreto stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di varie tonalità (bianco, arancione e azzurro) in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 40x20cm di colore bianco e grigio sino ad H=200cm e mosaico dello stesso colore a rivestimento della vasca, e della cucina, dove sono presenti tessere di ceramica di colore beige sino ad H=160, tutto in buono stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo e vasca e sprovvisto di bidet, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=290cm, ad eccezione dell'ingresso e del disimpegno aventi H=240 per la presenza di controsoffitto. Tutti i serramenti esterni sono in pvc tinteggiato di colore grigio con vetri doppi, protetti da avvolgibili in pvc di colore grigio, ad eccezione del serramento del bagno che risulta non presente, il tutto in normale stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato in normale stato di manutenzione, mentre si segnala l'assenza di tutti i serramenti interni. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa; è presente uno scaldacqua a gas, collocato in cucina all'interno dell'abitazione, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico- sanitario appaiono in discrete condizioni. Non esiste impianto di condizionamento.

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio; conformità: non rilevabile	buono	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile	buono	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile	buono	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene; conformità: non rilevabile	buono	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in alluminio; conformità: non rilevabile	buono	

CLASSE ENERGETICA:

Non risulta presente alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica per il bene.

CONSISTENZA:

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

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% di quelle perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	83,00	x	100 %	=	83,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	85,00				83,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 21/07/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/66369985-Vendita-Trilocale-buono-stato-primopiano-Peschiera-Borromeo.html> (Tecnocasa).

Descrizione: Trilocale.

Indirizzo: frazione Mezzate, Peschiera Borromeo.

Superfici principali e secondarie: 105 mq.

Prezzo richiesto: €142.000,00 pari a 1.352,38 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €134.900,00 pari a 1.284,76 €/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 15/06/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/66997289-Vendita-Trilocale-buono-stato-terzopiano-Peschiera-Borromeo.html> (Tecnorete).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: frazione Linate, Peschiera Borromeo.

Superfici principali e secondarie: 86 mq.

Prezzo richiesto: €115.000,00 pari a 1.337,21 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €109.250,00 pari a 1.270,35 €/mq.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 23/07/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67695765-Vendita-Bilocale-via-Rimembranze-6-Peschiera-Borromeo.html> (BP Immobiliare).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: viale delle Rimembranze 6, Peschiera Borromeo.

Superfici principali e secondarie: 56 mq.

Prezzo richiesto: €75.000,00 pari a 1.500,00 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €71.250,00 pari a 1.425,00 €/mq.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 12/06/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67309251-Vendita-Bilocale-via-alfieri-4-Peschiera-Borromeo.html> (Bosco Immobiliare).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: via Alfieri 4, Peschiera Borromeo.

Superfici principali e secondarie: 55 mq.

Prezzo/Prezzo richiesto: €60.000,00 pari a 1.090,91 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €57.000,00 pari a 1.036,36 €/mq.

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 18/05/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67331753-Vendita-Bilocale-via-privata-degli-umiliati-11-Milano.html> (IMI Immobiliare).

Descrizione: Bilocale.

Indirizzo: via degli Umiliati 11, Milano.

Superfici principali e secondarie: 70 mq.

Prezzo richiesto: €115.000,00 pari a 1.642,86 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €109.250,00 pari a 1.560,71 €/mq.

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare.

Data rilevazione: 12/07/2018.

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/62459770-Vendita-Trilocale-via-Degli-Umiliati-26-Milano.html> (Tecnocasa).

Descrizione: Trilocale.

Indirizzo: Trilocale via Degli Umiliati, 26, Milano.

Superfici principali e secondarie: 115 mq.

Prezzo/Prezzo richiesto: €195.000,00 pari a 1.695,65 €/mq.

Sconto trattativa: 5 %.

Prezzo: €185.250,00 pari a 1.610,87 €/mq.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (24/07/2018)

Valore minimo: €1.200,00

Valore massimo: €1.400,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (24/07/2018)

Valore minimo: €1.400,00

Valore massimo: €1.600,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.300,00

Valore massimo: €1.650,00

Note:

Settore: Peschiera Borromeo, Sud-Est (EE)

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: €1.000,00

Valore massimo: €1.200,00

Note:

Settore: Peschiera Borromeo, Sud-Est (EE)

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti), da ristrutturare.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998).

La valutazione tiene conto del normale stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del discreto stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità.

L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso.

Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,60 mq x € 1.300,00 = **€ 108.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 108.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 108.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima.

Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari www.immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

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	83,60	0,00	108.680,00	108.680,00
				108.680,00 €	108.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto i costi per la realizzazione di eventuali opere di modifica in più unità sono ritenute rilevanti e incidano sensibilmente sul valore e sulla funzionalità del bene stesso.

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: **€ 105.680,00**

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: **€ 5.284,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 356,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.370,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.669,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti** nello stato di fatto in cui si trova: **€ 96.000,00**

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Atto di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Peschiera Borromeo;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 31/07/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella