



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 44/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

avv. Pancrazio Timpano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

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 44/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Marco d' Agrate 26/Riva di Trento 25, quartiere Vigentino, della superficie commerciale di **54,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento sito al piano primo di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre due piani interrati appartenente ad un più ampio complesso condominiale costituito da tre edifici aventi caratteristiche simili tra loro.

L' unità è costituita da un piccolo ingresso comunicante direttamente con la zona giorno, questa dotata di zona cottura dalla quale è separata da un muratto alto circa 150 cm, camera da letto doppia, disimpegno, bagno e due balconi, uno accessibile dal bagno e sul quale è collocato il macchinario dell' impianto di raffrescamento cui è dotata l' unità, l' altro accessibile sia dal soggiorno/pranzo che dalla camera da letto.

L' appartamento si trova in buono stato ad esclusione dei balconi sui cui parapetti in muratura vi sono sfogliamenti di intonaco e vernice, probabilmente dovuti ad infiltrazioni. Dalle condizioni generali dell' unità, questa sembrerebbe non essere mai stata abitata.

L' accesso avviene a mezzo di un portoncino blindato con serratura di sicurezza, le porte interne, in legno tamburato, di tipo scorrevole ad incasso sono laccate di colore bianco e si trovano in buone condizioni così come sono in buone condizioni i serramenti esterni, in legno dotati di vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in alluminio elettrocolore bianco dotati di azionamento elettrico.

I pavimenti dell' unità, compreso quello del bagno, sono in listelli di legno tipo rovere incollati, posati in diagonale, mentre sui balconi vi è una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico. le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di piccolo formato sino ad un' altezza di circa 100 cm mentre la parte superiore è finita con smalto spatolato.

Il bagno, dotato di piatto doccia, è fornito di tutti i sanitari, pressocche nuovi e di buona qualità; le rubinetterie sono costituite da miscelatori anch' essi di buona fattura.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale incassata nella muratura perimetrale ed accessibile dal balcone, ed è inoltre presente un impianto di condizionamento autonomo con split collocati nella parte alta delle pareti.

L' appartamento è dotato di cantina pertinenziale sita al secondo livello interrato avente porta in lamiera, pavimentazione in gres porcellanato e pareti finite al rustico tinteggiate di bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo interrato, interno 2, ha un'altezza interna di 270 cm l' appartamento e 245 cm la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 583 particella 270 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVA DI TRENTO n. SC, piano: 1-S2, intestato [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 22/02/2005 protocollo n. MI0174348 in atti dal 22/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1230.1/2005)

Coerenze:

\* dell' appartamento: appartamento sub 2, affaccio su giardino comune lato via Riva di trento, affaccio su giardino comune, appartamento sub 4, pianerottolo comune, appartamento sub 2;

\* della cantina: cantina sub 4, 12 e 7, passaggio comune cantina sub 22 e terrapieno;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato.

Immobile ultimato nel 2005.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **54,31 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€143.921,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€134.725,42**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune MILANO identificata al fg. 583 mapp. 1 - 2 e 3 della superficie di 3.197,77, stipulato il 27/05/2003 a firma di notaio Piazza Fausta ai nn. 324702 rep. di repertorio, trascritto il 05/06/2003 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 49032/33045, a favore di [REDACTED] derivante da concessione edilizia n. 33172176/2002.

Nell'atto di asservimento si prende atto che l'area in oggetto costituisce pertinenza degli edifici edificandi secondo le prescrizioni degli indici della zona.

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 12/02/2003 a firma di notaio Piazza Fausta ai nn. 323693 rep. di repertorio, iscritta il 28/02/2003 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 1 ai nn. 19556/2667, a favore [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni al fg. 583 mapp. 1 2 e 3 sui quali sono stati edificati gli immobili ove si trova l'unità pignorata.

Annotazione presentata il 14/11/2005 ai nn. 16864/86317 – Tipo di atto: 0819 Restrizione di beni

Annotazione presentata il 14/11/2005 ai nn. 16870/86323 – Tipo di atto: 0808 Erogazione a saldo

Annotazione presentata il 14/11/2005 ai nn. 16871/86324 – Tipo di atto: 0821 Riduzione di somma

Annotazione presentata il 14/11/2005 ai nn. 16872/86325 – Tipo di atto: 0819  
Restrizione di beni

Annotazione presentata il 14/11/2005 ai nn. 16873/86326 – Tipo di atto: 0810  
Frazionamento in quota

Annotazione presentata il 06/11/2006 ai nn. 17793/91724 – Tipo di atto: 0800  
Rinegoziazione

Annotazione presentata il 21/11/2006 ai nn. 18785/96165 – Tipo di atto: 0820 Rettifica  
Rettifica

Annotazione presentata il 09/01/2007 ai nn. 297/2052 – Tipo di atto: 0819 Restrizione di  
beni

Annotazione presentata il 16/05/2007 ai nn. 6935/35399 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 16/05/2007 ai nn. 6947/35411 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 16/05/2007 ai nn. 6948/35412 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 16/05/2007 ai nn. 6950/35414 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 06/06/2007 ai nn. 8190/41665 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 06/06/2007 ai nn. 8192/41667 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 06/06/2007 ai nn. 8197/41672 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 17/01/2008 ai nn. 718/3736 – Tipo di atto: 0819 Restrizione di  
beni

Annotazione presentata il 25/01/2008 ai nn. 1121/5209 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Annotazione presentata il 26/02/2009 ai nn. 1788/9386 – Tipo di atto: 0800 Surrogazione  
di mutuo frazionato ai sensi dell' art. 8 comma 2 D.L. 7/2007

Annotazione presentata il 14/02/2014 ai nn. 742/7042 – Tipo di atto: 0819 Restrizione di  
beni

Annotazione presentata il 25/01/2008 ai nn. 1121/5369 – Tipo di atto: 0819 Restrizione  
di beni

Comunicazione n. 15327 del 05/11/2008 di estinzione parziale dell' obbligazione

---



Comunicazione n. 2527 del 11/03/2016 di estinzione parziale dell' obbligazione avvenuta in data 25/02/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 31/03/2016(Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – rt. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 4479 del 11/05/2016 di estinzione parziale dell' obbligazione avvenuta in data 28/04/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 31/05/2016(Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – rt. 40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 10387 del 09/11/2016 di estinzione parziale dell' obbligazione avvenuta in data 19/10/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 22/11/2016(Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – rt. 40 bis D. Lgs 385/1993)

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

pignoramento, stipulata il 20/12/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 13106 rep. di repertorio, trascritta il 07/02/2011 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6957/4678, a favore [REDACTED], contro [REDACTED],

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 18/02/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn.31274 rep. di repertorio, trascritta il 31/01/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 6849/4518, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED],

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo

#### *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 (circa):	<b>€1.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (circa):	<b>€2.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,58</b>

Ulteriori avvertenze:

Ammontare complessivo della morosità alla data di deposito della perizia € 19.057,01 di cui circa € 2.000,00 relative all' ultimo biennio

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2005), con atto stipulato il 28/05/2005 a firma di notaio Lainati Enrico ai nn. 6020/2916 di repertorio, trascritto il 05/01/2006 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 1113/671, in forza di atto di compravendita

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di titoli antecedenti al ventennio ( fino al 28/02/2002), trascritto il 08/09/1981 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 32890/26580, in forza di titoli antecedenti al ventennio. Il titolo è riferito solamente a terreni al fg. 583 mapp. 1 - 2 e 3 sui quali sono stati successivamente edificati i fabbricati ove si trova l' unità pignorata

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2002 fino al 28/05/2002), con atto stipulato il 28/02/2002 a firma di notaio Ventura Mario ai nn. 150834 rep. di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 16074/11190, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a i terreni al fg 583 mapp. 1 - 2 e 3 sui quali sono stati successivamente edificati gli immobili nei quali si trova l' unità pignorata

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2002 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di notaio Piazza Fausta ai nn. 321807 rep. di repertorio, trascritto il 10/06/2002 a Agenzia delle Entrate - servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 1 ai nn. 38437/24213, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreni al fg. 583 mapp. 1 - 2 e 3 sui quali sono stati poi edificati gli immobili cui appartiene l' unità pignorata

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



Denuncia Inizio Attività (S.D.I.A.) N. P.G. 33172176/2002, per lavori di costruzione fabbricati, presentata il 11/09/2002 con il n. RI 47.529/2002 di protocollo

Denuncia Inizio Attività (S.D.I.A.) N. P.G. 45015176/2002, presentata il 25/11/2002 con il n. 65.361/2002 di protocollo.

Comunicazione fine lavori del 13/05/2005 P.G. 468632/2005 sub 0 - (C) Prot. Sport. del quale si chiedeva l'agibilità

Super D.I.A. N. 3957/2004, per lavori di SUPERDIA A VARIANTE PG. 45015176/02, UNITA A W.F. 4521/2005, presentata il 17/05/2004 con il n. P.G. 522116000/2004 di protocollo

Super D.I.A. N. 4521/2005, per lavori di SUPERDIA A VARIANTE WF 3957/2004, presentata il 06/05/2005 con il n. P.G. N. 442414000/2005 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MILANO VIA MARCO D' AGRATE 26, QUARTIERE VIGENTINO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Marco d' Agrate 26/Riva di Trento 25, quartiere Vigentino, della superficie commerciale di **54,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento sito al piano primo di un edificio condominiale di sette piani fuori terra oltre due piani interrati appartenente ad un più ampio complesso condominiale costituito da tre edifici aventi caratteristiche tra solo simili.

L'unità è costituita da un piccolo ingresso comunicante direttamente con la zona giorno, questa dotata di zona cottura dalla quale è separata da un muratto alto circa 150 cm, camera da letto doppia, disimpegno, bagno e due balconi, uno accessibile dal bagno e sul quale è collocato il macchinario dell'impianto di raffrescamento cui è dotata l'unità, l'altro accessibile sia dal soggiorno/pranzo che dalla camera da letto.

L'appartamento si trova in buono stato ad esclusione dei balconi sui cui parapetti in muratura vi sono sfogliamenti di intonaco e vernice, probabilmente dovuti ad infiltrazioni. Dalle condizioni generali dell'unità, questa sembrerebbe non essere mai stata abitata.

L'accesso avviene a mezzo di un portoncino blindato con serratura di sicurezza, le porte interne, in legno tamburato, di tipo scorrevole ad incasso sono laccate di colore bianco e si trovano in buone condizioni così come sono in buone condizioni i serramenti esterni, in legno, dotati di vetrocamera e scuri costituite da tapparelle in alluminio elettrocolore bianco dotati di azionamento elettrico.

I pavimenti dell'unità, compreso quello del bagno, sono in listelli di legno tipo rovere incollati, posati in diagonale, mentre sui balconi vi è una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di piccolo formato sino ad un'altezza di circa 100 cm mentre la parte superiore è finita con smalto spatolato.

Il bagno, dotato di piatto doccia, è fornito di tutti i sanitari, pressoché nuovi e di buona qualità; le rubinetterie sono costituite da miscelatori anch'essi di buona fattura.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale incassata nella muratura perimetrale ed accessibile dal balcone, ed è inoltre presente un impianto di condizionamento autonomo con split collocati nella parte alta delle pareti.

L'appartamento è dotato di cantina pertinenziale sita al secondo livello interrato avente porta in lamiera, pavimentazione in gres porcellanato e pareti finite al rustico tinteggiate di bianco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo interrato, interno 2, ha un'altezza interna di 270 cm l'appartamento e 245 cm la cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 583 particella 270 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 9, consistenza 3 vani, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVA DI TRENTO n. SC, piano: 1-S2, intestato [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 22/02/2005 protocollo n. MI0174348 in atti dal 22/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1230.1/2005)

## Coerenze:

\* dell' appartamento: appartamento sub 2, affaccio su giardino comune lato via Riva di Trento, affaccio su giardino comune, appartamento sub 4, pianerottolo comune, appartamento sub 2;

\* della cantina: cantina sub 4, 12 e 7, passaggio comune cantina sub 22 e terrapieno;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato.

Immobile costruito nel 2005.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pavia, Abbiategrasso, Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 3,4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e scorrevoli realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : scorrevole realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pareti esterne:</i> costruite in a doppia fodera con coibentazione in pannelli termo-assorbenti , il rivestimento è realizzato in piastrelle tipo pietra	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato	al di sopra della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in rasati a gesso	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno e acciaio	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in alluminio	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in piastrella di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle. solo zoccolatura h circa 1 mt	nella media	
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	
 Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea	nella media	
<i>ascensore:</i> oleopneumatico	nella media	
<i>citofonico:</i> video	nella media	
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split a parete	al di sopra della media	
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media	
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	
<i>telefonico:</i> sottotraccia	nella media	
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio/acciaio	al di sopra della media	
 Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	
<i>copertura:</i> piana costruita in cemento armato	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella edia 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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Appartamento	47,60	x	100 %	=	47,60
Balconi	19,10	x	30 %	=	5,73
Cantina	4,90	x	20 %	=	0,98
<b>Totale:</b>	<b>71,60</b>				<b>54,31</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (30/06/2018)

Valore minimo: 2.360,00

Valore massimo: 3.358,00

Note: Milano - Zona Montegani, Cermentate, Vigentino - ABITAZIONI CIVILI (In ottimo stato)

Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate (01/07/2018)

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 3.200,00

Note: MILANO - Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo Ottimo

#### 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



---

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 comproprietà 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'appartamento 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 e tenuto conto chestate

l' impossibilità . 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, Prontocasa, Remax, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Bollettino del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it). [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

#### 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	54,3	0,00	143.921,50	143.921,50
				<b>143.921,50 €</b>	<b>143.921,50 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€143.921,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€7.196,08**

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 (circa): **€2.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€134.725,42**

data 08/01/2019

il tecnico incaricato  
FRANCO NESPOLO

**SI ALLEGA:**

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Titolo di provenienza;
5. Regolamento di Condominio;
6. Convocazione assemblea e bilancio consuntivo con riparto 2017/18;
7. Verbale assemblea e bilancio preventivo con riparto 2018/19;
8. Reporto morosità;
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
10. Report pratiche edilizia;
11. Certificato contestuale;
12. Attestati invio perizia;
13. Perizia privacy.