



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1775/2014

PROCEDURA PROMOSSADA:  
CONDominio VIA LESMI, 7 - MILANO

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Marianna Galioto

CUSTODE:

Silvia Bianchi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2019

TECNICO INCARICATO:

**ELENA CAO**

CF: CAOLNE63D53F205H  
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53  
telefono: 3384371237  
email: elenacao@libero.it  
PEC: cao.17984@oamilano.it

# LOTTO1

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

**A** ufficio a MILANO via Lesmi 7, della superficie commerciale di **47,57**mq per la quota di:

- 1/4 di proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)
- 3/4 di proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Ufficio costituito da due locali più servizio al piano rialzato con doppio affaccio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 434 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T179435, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 1.826,97 Euro, indirizzo catastale: via Lesmi 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Cortile comune e vano scala; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2011.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,57m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.187.280,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 174.516,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/03/2019</b>

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

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

Come comunicato dalla proprietà durante il sopralluogo del 30.11.2018, i locali sono sede della società FLIC SRL, il cui amministratore unico è la proprietà medesima.

## 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 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 ONERIGIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/03/2010 a firma di Ufficio del Giudice di Pace di Biella ai nn. 1036 di repertorio, iscritta il 16/05/2011 a Milano 1 ai nn. 29651/5572, a favore di **\*\*\*DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Sentenza di condanna del Giudice di Pace presso il Tribunale di Biella.

Importo ipoteca: 6.599,00 euro.

Importo capitale: 3.299,50 euro.

L'ipoteca è relativa a due immobili: l'immobile oggetto della presente procedura sito in via Lesmi 7 e l'abitazione sita in via Mar Nero 20 e censita catastalmente al Foglio 419, Particella 73, Subalterno 3

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 19/07/2011 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 14381 di repertorio, trascritta il 12/09/2011 a MILANO 1 ai nn. 56176/38146, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Sezione D: Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano mediante deposito di copia dell'atto presso la Casa Comunale di Milano in data 19 Luglio 2011, data notizia al destinatario con raccomandata RR. n. 76450436995 del 21 Luglio 2011

pignoramento, stipulato il 14/06/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 10969 di repertorio, trascritto il 24/06/2014 a MILANO 1 ai nn. 31574/23319, a favore di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, contro **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Sezione D: il pignoramento è eseguito per l'importo precettato di euro 14.962,76

### 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 :	<b>€.1.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€.0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€.3.400,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>14</b>

Ulteriori avvertenze:

Millesimi riscaldamento 18/1000

L'amministratore di condominio dichiara che il debito complessivo nei confronti del condominio al 15.01.2019 ammonta a 38.538,65 euro

Dichiara inoltre che in data 15.02.2019 sono stati deliberati lavori straordinari di rifacimento delle facciate esterne (stanziati 280.000,00 euro da ripartire in relazione ai millesimi condominiali)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/2001), con atto stipulato il 17/09/2003 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 47/2002 di repertorio, trascritto il 17/09/2008 a MILANO 1 ai nn. 66584/45792

Accettazione di tacita eredità del 26/05/2018 n. rep. 7250, trascritta a MILANO1 in data 08/06/2018 ai nn. 46154/32333 relativa a subalterno oggetto della procedura sito in via Lesmi 7 e abitazione sita in via Mar Nero 20, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/4 e [REDACTED] per la quota di 1/4 contro [REDACTED] per la quota di 1/2

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1993 fino al 15/07/2001), con atto stipulato il 08/02/1993 a firma di Notaio Fausta Piazza ai nn. 278443 di repertorio, trascritto il 08/03/1993 a MILANO 1 ai nn. 8131/5771

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Elenco pratiche edilizie allegato alla stima

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 27227/723, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere edilizie di ricostruzione, presentata il 01/02/1950 con il n. 27227/723 di protocollo, rilasciata il 22/04/1950 con il n. 27227/723 di protocollo, agibilità del 07/11/1958 con il n. 153497/35274 di protocollo.

Incluse successive varianti, in particolare Licenza per opere di modifica del 22/06/1957, nn. 226070/51563/56, di cui si evidenzia lo stato autorizzativo variato rispetto al primo progetto licenziato della distribuzione planimetrica dell'unità relativa alla presente procedura (fotografia inserita nel documento allegato alla stima denominato "Pratiche edilizie")

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – Piano di Governo del Territorio adottato, in forza di delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 terminata il 14/07/2010, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Nuclei di antica formazione (Art. 1.1.a.I). Norme tecniche di attuazione ed indici: Indirizzi del Piano delle Regole

- Tipologie di intervento: Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico. Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie (Art. 13.3.a). Completamento del fronte continuo (Art. 13.3.a)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare risulta non conforme a seguito di modifiche interne non licenziate. Necessita di pratiche a sanatoria per ripristino conformità edilizia e catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la distribuzione interna alla data del sopralluogo risulta difforme dalla planimetria allegata alla Licenza edilizia relativa agli Atti di fabbrica; la difformità riguarda la creazione di un locale di ingresso separato e lo spostamento delle porte di accesso ai due uffici. La proprietà ha dichiarato in sede di sopralluogo che tali opere sarebbero state eseguite nel 2011: non risulta che sia stata protocollata alcuna pratica autorizzativa, come da comunicazione SUE rilasciata in data 28.01.2019 PG 41097/2019 e come da comunicazione rilasciata verbalmente dal Municipio 1 in data 14.02.2019 a seguito di una ricerca telematica negli archivi. Si è comunque depositata presso tale ente richiesta per modifiche interne al subalterno al fine di ottenere il



rilascio di una concessione formale, a oggi non ancora pervenuta: la sottoscritta si riserva di integrare la stima qualora tale comunicazione pervenisse con esito differente rispetto a quanto espresso verbalmente.

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolabili mediante: Predisposizione di CILA a sanatoria per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA a sanatoria per modifiche interne, comprese spese tecniche e sanzione (euro 1.000,00 comeda Art.6, comma 7, dPR 380/2001): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di una finestra interna posizionata sulla parete di confine tra il locale di ingresso e lo studio 2, diverso dimensionamento di una spalletta in muratura contigua al varco di accesso allo studio 2. Si sono inoltre rilevate l'assenza della porta di accesso allo studio 2 e l'inversione di apertura della porta del secondo ingresso, nonostante convenzionalmente la planimetria catastale non riporti il senso di apertura delle porte

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale comprese spese tecniche e diritti: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNADIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNADIFFORMITÀ**

BENI IN MILANO VIA LESMI 7

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a MILANO via Lesmi 7, della superficie commerciale di **47,57** mq per la quota di:

- $\frac{1}{4}$  di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)
- $\frac{3}{4}$  di piena proprietà (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)

Ufficio costituito da due locali più servizio al piano rialzato con doppio affaccio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di

3,10. Identificazione catastale:

- foglio 434 particella 134 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda T179435, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 1.826,97 Euro, indirizzo catastale: via Lesmi 7, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Coerenze: Cortile comune e vano scala; proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1950, ristrutturato nel 2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Milano con parchi e monumenti: in particolare nelle immediate vicinanze Basilica di Sant Ambrogio e Basilica di San Lorenzo a 200 mt, Duomo, Catello Sforzesco, Parco Sempione a 1,5 km.

#### SERVIZI

biblioteca	eccellente	
cinema	eccellente	
farmacie	eccellente	
musei	eccellente	
negozialdettaglio	ottimo	
università	eccellente	
teatro	eccellente	
supermercato	eccellente	
scuolaelementare	buono	
scuolamediainferiore	buono	
scuolamediainferiore	buono	
scuolamediasuperiore	buono	

#### COLLEGAMENTI

tram distante 100mt	eccellente	
metropolitana distante 200mt	eccellente	
ferrovia distante 1km	eccellente	
autostrada distante 10 km A4 Torino-Milano	buono	
tangenziale distante 8 km Tangenziale Est	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio posto al piano rialzato costituito da un ingresso con doppia porta blindata, due locali a uso ufficio e un bagno finestrato.

L'unità immobiliare gode di un doppio affaccio, uno prospiciente il cortile interno di via Lesmi e l'altro prospiciente l'interno del lotto

Si evidenzia che il subalterno risulta alla data del sopralluogo non accessibile ai diversamente abili, data la presenza di un dislivello di sei gradini nell'androne di ingresso dello stabile privo di servo scala; inoltre il bagno dispone di una profondità minima di mt 1: risulta dunque non accessibile ai diversamente abili, salvo traslazione di un setto murario

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente con vetro singolo realizzati in legno

nellamedia

*infissi interni*: anta a battente realizzati in legno e vetro

nellamedia

*portone di ingresso*: n 2 porte a battente blindate realizzato in legno tamburato

ottimo

*pavimentazione interna*: ~~realizzata~~ in piastrelle

ottimo

*protezioni infissi esterni*: tapparelle + grate realizzate in legno + ferro

buono

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

buono

Degli Impianti:

*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in fancoil ad aria conformità: da verificare. La proprietà dichiara di avere realizzato l'impianto nel 2011

buono

*elettrico*: sottoraccia conformità: da verificare

nellamedia

*Idrico*: scalda acqua con alimentazione in elettrico, la rete di distribuzione è realizzata in sotto traccia conformità: da verificare

buono

*termico*: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare

buono

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in mattoni rivestiti di intonaco

buono

CLASSE ENERGETICA:



[55,39 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15146-003439/14 registrata in data 30/01/2014

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	47,57	x	100 %	=	47,57
<b>Totale:</b>	<b>47,57</b>				<b>47,57</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (05/03/2019)

Domanda: Provincia: Milano - Comune: Milano - Fascia/zona: Centrale/ Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Terziaria - Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Ottimo

Valore minimo: 2.950,00

tecnico incaricato: ELENACAO

Pagina 7 di 11

Valore massimo: 3.800,00

Note: Visura Geopoi allegata alla stima

Borsinoimmobiliare.it (05/03/2019)

Domanda: Comune: Milano - Zona: Porta Ticinese, Porta Genova, Magenta - Uffici (in ottimo stato)

Valore minimo: 3.131,00

Valore massimo: 3.540,00

Note: Visura Borsinoimmobiliare.it allegata alla stima

casa.it (05/03/2019)

Domanda: Ufficio in vendita via Edmondo De Amicis 35 Milano - 3 locali - 69 mq - in stabile signorile ufficiocompostoda trelocali oltre servizioecantina. Porta blindata, pavimentiinparquet, ceramicanel servizio, doppiovetri, infissi in alluminio, doppiaspesizione

Valore minimo: 5.217,00

Valore massimo: 5.797,00

Note: Si estrapolano tali valori unitari in base ai prezzi richiesti e alla consistenza dichiarata dall'agenzia Annuncio immobiliare allegato alla stima

idealista.it (05/03/2019)

Domanda: Ufficio in vendita in via Ariberto- In zona Sant'Ambrogio/De Amicis ufficio seminterrato, finestrate e con doppio affaccio di 65 mq, in signorile palazzo d'epoca, composto da due locali, un bagno, ripostiglio. Ristrutturato e arredato

Valore minimo: 2.700,00

Valore massimo: 3.000,00

Note: Si estrapolano tali valori unitari in base ai prezzi richiesti e alla consistenza dichiarata dall'agenzia Annuncio immobiliare allegato alla stima

Idealista.it (05/03/2019)

Domanda: Ufficio in vendita in via Ariberto, Milano. Loft nel cortile interno di un signorile palazzo d'epoca, 220mq su tre piani: piano terra in parte soppalcato e piano seminterrato con soffitti a volta. Da ristrutturare.

Valore minimo: 3.477,00

Valore massimo: 3.864,00

Note: Si estrapolano tali valori unitari in base ai prezzi richiesti e alla consistenza dichiarata dall'agenzia Annuncio immobiliare allegato alla stima

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Definito attraverso il confronto con comparazione tra agenzie di rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita di unità immobiliari simili presenti in agenzie immobiliari su Internet.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (nello specifico casa.it, immobiliare.it, idealista.it), tenuto conto delle caratteristiche qualificanti del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è compreso tra 3.000,00 e 4.700,00 euro/mq

Caratteristiche Corpo A: Ufficio - Per definire il valore al mq si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- + ubicazione centro storico
- + contesto altamente qualificato
- + alta disponibilità di servizi
- + ottimo stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione unità immobiliare, finiture discrete, buona distribuzione interna, impianti idrico (caldaia a gas) e termico (fancoil) recenti, doppia porta di ingresso blindata recente
- serramenti esterni in legno a vetro singolo, serramenti interni in legno e vetro
- unità non accessibile ai disabili, locale bagno non accessibile ai disabili
- livello di piano medio, panoramicità scarsa
- da eseguire revisione impianto elettrico
- da eseguire pratiche di sanatoria edilizia e catastale

Considerato quanto sopra si stima che il prezzo corretto di mercato sia pari a euro 4.000,00 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,57 x 4.000,00 = 190.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà) €190.280,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €190.280,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata con il procedimento del confronto di mercato, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico

2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione: tipologia, sistema strutturale-costruttivo, vetustà, stato manutentivo, distribuzione interna, finiture, dotazione di impianti, livello di piano, panoramicità, orientamento, oltre a ubicazione, contesto ambientale, accessibilità, eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, stato di possesso, ecc.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, effettuato in data 30.11.2018

### Criterio di determinazione della superficie commerciale

I criteri di misurazione delle superfici reali degli immobili convenzionalmente adottati nel settore immobiliare nazionale ed europeo si distinguono in:

SEL- superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

SIL – superficie interna lorda: area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

SIN – superficie interna netta: area di una unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani costituenti l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici commerciali viene in questa sede effettuata considerando la SEL (Superficie Esterna Lorda) secondo le direttive della norma UNI 10750/2005 in seguito riportate:

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici coperte stabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffite, cantine e simili, viene effettuato ontegrando il criterio precedentemente descritto conquantoriportatonelD.P.R.23marzo1988n.138:

50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% se non comunicanti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Milano, agenzie: Agenzie immobiliari on-line, osservatori del mercato immobiliare "Osservatorio del Mercato immobiliare a cura di Agenzia delle Entrate", ed inoltre: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 e 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	ufficio	47,57	0,00	190.280,00	190.280,00
				<b>190.280,00 €</b>	<b>190.280,00 €</b>

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: **€. 187.280,00**

#### 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:

**€. 9.364,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

**€.0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€.0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc:

**€. 3.400,00**

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

**€. 174.516,0**



data 06/03/2019

il tecnico incaricato  
ELENA CAO

ELENCO ALLEGATI

1775\_2014\_1\_Rilievo fotografico  
1775\_2014\_2\_Visura storica  
1775\_2014\_3\_Mappa  
1775\_2014\_4\_Planimetria catastale  
1775\_2014\_5\_Atto compravendita Notaio\_Fausta\_Piazza\_08021993  
1775\_2014\_6\_Elenco sintetico formalità  
1775\_2014\_7\_Nota trascrizione ipoteca16052011  
1775\_2014\_8\_Nota trascrizione pignoramento del 20.03.2012  
1775\_2014\_9\_Nota trascrizione pignoramento del 19.11.2016  
1775\_2014\_10\_Nota trascrizione accettazione tacita eredità  
1775\_2014\_11\_Pratiche edilizie  
1775\_2014\_12\_Responso contratti di locazione  
1775\_2014\_13\_Osservazioni di mercato\_Interviste operatori  
1775\_2014\_17\_Perizia Privacy  
1775\_2014\_18\_Attestazione invio stima