



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1609/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intesa Sanpaolo SpA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Marianna Galioto

CUSTODE:

Dott.ssa Carla Fresca Fantoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net** ✓

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:

Via delle Forze Armate n. 410 - Milano - Quartiere Baggio

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 415, particella 204, subalterno 10



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. 5
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. 12
10. Allegati	pag. 13

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1609/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento a MILANO in Via delle Forze Armate 410, quartiere Baggio, della superficie commerciale di 31,00 mq per la quota di:

- ✓ 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- ✓ 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Baggio, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale mista, sia con una alta e bassa densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il bene fa parte di un complesso immobiliare edificato in età medievale denominato "El Palaziet" (probabile residenza dei Baggi) e verosimilmente ristrutturato nel corso dei secoli successivi, compreso il secolo scorso. Il complesso è caratterizzato da case di due piani fuori terra con ballatoi, distribuite attorno ad un cortile centrale, occupato a sua volta da un altro fabbricato centrale. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di civile abitazione di due piani fuori terra, sprovvisto di ascensore. Il fabbricato, in aderenza a due edifici contigui dello stesso tipo, affaccia su cortile comune condominiale e su cortile di altra proprietà. Le facciate sono in intonaco tinteggiate di colore bianco, con ringhiere dei balconi in ferro, tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a falde. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato il portone d'ingresso e il vialetto condominiale comune; l'appartamento è composto da un monolocale con un angolo cottura e un bagno, tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari ad H=270cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 415, Particella 204, Subalterno 10 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39, indirizzo catastale: Via delle Forze Armate 410, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): proprietà di terzi; cortile comune (mappale 214); proprietà di terzi; cortile di terzi stabile di via Ceriani 8 (mappale 730).

La planimetria catastale, depositata in Catasto in data 09/03/1988, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti (<u>libero</u>):	€ 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti (<u>occupato</u>):	€ 36.000,00
Data della valutazione:	01/04/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nello stato di diritto occupato da **PICHILING PANANA Luz Veronica** in base a contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2016 e con scadenza il 30/06/2020, registrato il 01/07/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 - UT Milano 6 ai nn. 7121 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00, considerato congruo per la tipologia di immobile. Si rimanda tuttavia al contratto di locazione così come rinvenuto da interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate (Vedasi Allegato 7).

Alla data del sopralluogo tuttavia il bene risulta nello stato di fatto libero e non utilizzato; l'accesso è stato effettuato forzosamente con l'ausilio di un fabbro stante l'irreperibilità dell'occupante.

Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, il debitore ha la seguente composizione familiare:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Vedasi Allegato 5).

116 ✓

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 17/11/2005 a firma del Notaio Paola Donati ai nn. 5801/2939 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 92107/22736, a favore di Banca Intesa S.p.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 178.500,00.

Importo capitale: € 119.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

Pignoramento, stipulato il 13/08/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 27951 di repertorio, trascritto il 12/09/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 69566/48084, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro [REDACTED] 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:	€. 720,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.425,94

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese non pagate pari a € 5.829,39 di cui € 5.098,04 relative al consuntivo 2017 ed € 731,35 al preventivo 2018, come da spese elencate (vedasi Allegato 8).

Tuttavia le spese condominiali insolute che verranno detratte dal valore di mercato del bene sono quelle indicate ai sensi dell'art. 568 cpc (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:

[REDACTED] (dal 17/11/2005 ad oggi) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, stipulato il 17/11/2005 a firma del Notaio Paola Donati ai nn. 5800/2938 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 92106/51212. *Il bene è stato acquisito dai soggetti proprietari in data anteriore al matrimonio, contratto nel 2010 (vedasi Allegato 5).*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Serag Fayek (dal 18/06/2003 fino al 17/11/2005) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 18/06/2003 a firma del Notaio Sergio Luppi ai nn. 50471 di repertorio, trascritto il 26/06/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 54516/36231.

Montagna Veronica (dal 09/06/1999 fino al 18/06/2003) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 09/06/1999 a firma del Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 84332 di repertorio, trascritto il 15/06/1999 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 30663/20615.

Peluso Antonio (ante ventennio fino al 09/06/1999) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 11/07/1997 a firma del Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 77161 di repertorio, trascritto il 22/07/1997 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 28538/19959.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A oggi nulla è pervenuto al sottoscritto in relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (atti di fabbrica e pratiche successive), nonostante la richiesta di accesso agli atti presentata presso il *Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia* in data 15/02/2019, Progr. 5109/2019, PG 72983/2019, poi modificata in data 12/03/2019, Progr. 8511/2019, PG 114655/2019. (vedasi Allegato 6). E' stata effettuata una richiesta di accesso agli atti anche presso il *Comune di Milano - Municipio 7* in data 18/02/2019, PG 75128/2019, REP. RAA 603/2019 per la ricerca dell'autorizzazione edilizia per opere interne del 23/02/1988 (comunicazione ex art. 26 Legge 47/85) così come segnalata nell'atto di provenienza; tuttavia tale richiesta ha avuto esito negativo in quanto la documentazione richiesta non è risultata reperibile presso gli Archivi del Municipio 7 (vedasi Allegato 6). Si segnala comunque che qualora il sottoscritto dovesse prendere visione dei fascicoli edilizi richiesti entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente perizia per potermi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene e sulla presenza della dichiarazione di agibilità. Si evidenzia tuttavia che l'unità fa parte di un complesso di origine medievale, denominato "El Palaziet", presumibilmente ristrutturato durante il secolo scorso, certamente edificato in data antecedente al 01/09/1967, e che per l'unità stessa è presente un'autorizzazione edilizia per opere interne depositata presso il Comune

di Milano in data 23/02/1988, così come dichiarato nell'atto di provenienza. Ciò detto, considerando anche la variazione della distribuzione degli spazi interni denunciata al Catasto con contestuale deposito della scheda catastale avvenuta in data 09/03/1988, è presumibile che l'immobile sia in possesso di regolare titolo abilitativo e che comunque, anche qualora fosse difforme rispetto alle autorizzazioni edilizie, possa essere regolarizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia, senza protocollo, intestata presumibilmente a **Peluso Antonio**, per lavori di opere interne, presentata il 23/02/1988 (Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in:

Ambito territoriale: TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e NAF, Nuclei di Antica Formazione (Art.2.1.a.i).

Indicazioni morfologiche: NAF, Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (Art. 13.2.b); complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco: tessuto edilizio con valore testimoniale (Art. 12.2.c).

Fattibilità geologica: F3, Fattibilità con consistenti limitazioni (Art. 20.6.B).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta (Art. 18.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto non è stato possibile visionare i fascicoli edilizi riguardanti gli atti di fabbrica e le pratiche edilizie ad essi successivi (vedasi Cap. 7 - Pratiche edilizie e situazione urbanistica).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DOCFA.

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

✓ Costi di regolarizzazione: €. 600,00 (DOCFA)

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg; questa situazione è riferita solamente a opere interne. La regolarizzazione catastale può avvenire solo dopo eventuale regolarizzazione edilizia o verifica della stessa presso i Pubblici Uffici di Edilizia Privata competenti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILANO VIA DELLE FORZE ARMATE 410, QUARTIERE BAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Via delle Forze Armate 410, quartiere Baggio, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di:

- ✓ 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- ✓ 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Baggio, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale mista, sia con una alta e bassa densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. Il bene fa parte di un complesso immobiliare edificato in età medievale denominato "El Palaziet" (probabile residenza dei Baggi) e verosimilmente ristrutturato nel corso dei secoli successivi, compreso il secolo scorso. Il complesso è caratterizzato da case di due piani fuori terra con ballatoi, distribuite attorno ad un cortile centrale, occupato a sua volta da un altro fabbricato centrale. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al piano terra di un edificio di civile abitazione di due piani fuori terra, sprovvisto di ascensore. Il fabbricato, in aderenza a due edifici contigui dello stesso tipo, affaccia su cortile comune condominiale e su cortile di altra proprietà. Le facciate sono in intonaco tinte di colore bianco, con ringhiere dei balconi in ferro, tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a falde. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato il portone d'ingresso e il vialetto condominiale comune; l'appartamento è composto da un monolocale con un angolo cottura e un bagno, tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari ad H=270cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 415, Particella 204, Subalterno 10 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 161,39, indirizzo catastale: Via delle Forze Armate 410, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): proprietà di terzi; cortile comune (mappale 214); proprietà di terzi; cortile di terzi stabile di via Ceriani 8 (mappale 730).

La planimetria catastale, depositata in Catasto in data 09/03/1988, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cesano Boscone, Settimo Milanese, Rho-Però). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Baggio, Parco delle Cave, Parco di Trenno.

SERVIZI

asilo nido	100%	★★★★★★★★★★
scuola elementare	100%	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	100%	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	100%	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	100%	★★★★★★★☆☆
università	100%	★★★★★★★★★★
biblioteca	100%	★★★★★★★★★★
municipio	100%	★★★★★★★★★★

polizia	buono	☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	buono	☆☆☆☆☆
ospedale	buono	☆☆☆☆☆
farmacie	buono	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆
supermercato	buona	☆☆☆☆☆
centro commerciale	buono	☆☆☆☆☆
piscina	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆
centro sportivo	buono	☆☆☆☆☆
campo da tennis	buono	☆☆☆☆☆
campo da calcio	buono	☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆
stadio	scettico	☆☆☆☆☆
cinema	molto medio	☆☆☆☆☆
teatro	molto medio	☆☆☆☆☆
musei	mediocre	☆☆☆☆☆
parco giochi	ottimo	☆☆☆☆☆
verde attrezzato	ottimo	☆☆☆☆☆
spazi verde	eccellente	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200m	ottimo	☆☆☆☆☆
metropolitana distante 1,5km	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆
tram distante 2km	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆
filobus distante 3km	mediocre	☆☆☆☆☆
tangenziale distante 1km	ottima	☆☆☆☆☆
autostrada distante 4km	buono	☆☆☆☆☆
superstrada distante 1,5km	ottimo	☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4km	molto medio	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 14km	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	quasi scarso	☆☆☆☆☆
servizi:	adatto scopo della scuola	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore chiaro in mediocre stato di manutenzione, ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore chiaro, in normale stato di manutenzione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato

di colore giallo e grigio in tutto l'appartamento, in mediocre stato di conservazione con evidenti tracce di umidità e distacchi dell'intonaco, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x25cm di colore chiaro sino ad H=210cm e della parete della cucina a vista, dove sono presenti piastrelle di ceramica 10x10cm di colore chiaro sino ad H=200cm, tutto in normale stato di manutenzione. Il rivestimento dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco, ad eccezione di porzione realizzata in perline di legno, tutto in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=270cm. Tutti i serramenti esterni sono in pvc tinteggiati di colore bianco con vetri doppi, in mediocre stato di conservazione. Il serramento interno del bagno è in legno un battente, tinteggiato di colore bianco, in normale stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno a due battenti, del tipo blindato, in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in alluminio, mediante caldaia a muro a gas, tuttora assente, collocata tuttavia all'interno dell'abitazione nell'angolo cottura, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono in mediocri condizioni. Non esiste impianto di condizionamento. Si segnala la presenza di gradino all'ingresso del monolocale, subito dopo aver varcato la porta d'ingresso.

Degli Impianti:

citofonico: audio; conformità: non rilevabile.

efficienza ★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile.

efficienza ★★★★★★★★

gas: sottotraccia con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.

efficienza ★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene; conformità: non rilevabile.

efficienza ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano; i diffusori sono in termosifoni in alluminio; conformità: non rilevabile. Assenza del generatore.

efficienza ★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[279,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1514601656816 registrata in data 10/06/2016

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari (pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)*

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00

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" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (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: 27/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/72113596-Vendita-Bilocale-via-Anselmo-da-Baggio-Milano.html> (Agenzia Massimiliano)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Anselmo da Baggio

Superficie principali e secondarie: 60 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 100.000,00 pari a €/mq 1.666,67

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 90.000,00 pari a €/mq 1.500,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 21/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/71584894-Vendita-Bilocale-via-Don-Ernesto-Vercesi-Milano.html> (Colicci Immobiliare)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Don Ernesto Vercesi

Superficie principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 102.000,00 pari a €/mq 1.854,54

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 91.800,00 pari a €/mq 1.669,09

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/01/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/70969378-Vendita-Bilocale-via-Mosca-Antonio-18-Milano.html> (Tecnorete)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Antonio Mosca

Superficie principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 109.000,00 pari a €/mq 1.981,82

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 98.100,00 pari a €/mq 1.783,64

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (01/04/2019)

Valore minimo: € 1.300,00

Valore massimo: € 1.650,00

Note:

Periodo: 1-2018.

Zona: E05/ Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO..

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018)

Valore minimo: € 1.150,00

Valore massimo: € 1.500,00

Note:

Settore: Ovest.

Zona decentramento: Baggio-Quinto Romano.

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 e Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

La valutazione tiene conto del mediocre stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del mediocre 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: 31,00 mq x €/mq 1.600,00 = € 49.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.600,00

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, interlocutori) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 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, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it etc.), 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	31,00	0,00	49.600,00	49.600,00
				49.600,00 €	49.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente non consente la realizzazione di più unità in funzione della superficie dello stesso.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 49.600,00

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: **€ 2.480,00**

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.425,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 45.094,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova:	€. 45.000,00
Riduzione del 20% per lo stato di occupazione (€. 45.000,00 x 20%):	€. 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo 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 Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 01/04/2019

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella