

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Via Arquà n.13

creditore procedente

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

creditore intervenuto

contro

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA REDATTA IN DATA 25.05.15

N. Gen. Rep. **2929/14**

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Custode Giudiziario: Sivag s.p.a.

INTEGRAZIONE - ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luca D'Angelo

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11264

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10990

C.F. DNGLCU73C06F205E – P.IVA N. 13079210152

con studio in Milano – Via Pacinotti n.8

Telefono e fax 02.89070660

e-mail: archiparlando@libero.it

Studio professionale DGL - www.periziedili.it

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi

Custode: Sivag s.p.a.

Perito: Arch. Luca D'Angelo

1



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia del Territorio del I semestre 2017, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il monolocale si trova al piano rialzato ed è raggiungibile con una scala esterna;
- la porzione di fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano;
- a qualche centinaio di metri dall'immobile è presente la fermata della Metropolitana linea M1 Rovereto che collega l'abitato al centro di Milano;
- l'unità abitativa è dotata di un unico affaccio finestrato esposto a sud/est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano molti servizi commerciali utili alla residenza;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli anni '30;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in via Arquà, per proprietà consimili;
- per redigere il presente aggiornamento di stima non sono stati eseguiti sopralluoghi e quindi la presente valutazione è stata redatta facendo fede allo stato di fatto e di diritto dei luoghi visionato nell'accesso del 28.04.15.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 1600,00 €/mq. Si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona periferica di Parco Trotter, Leoncavallo) per l'unità abitativa che presenta una dotazione di finiture di tipo popolare ed è da ristrutturare.

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo la classificazione per abitazioni di tipo economico (A3) invece la porzione di immobile oggetto di perizia è di tipo popolare (A4). Le stesse quotazioni prevedono solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo economico in stato conservativo normale (1600,00€/mq) è stata decurtata del 30% (1120,00€/mq). La correttezza di tale valutazione si può anche desumere dal prezzo di aggiudicazione dei numerosi appartamenti in via Arquà.



8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - I semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	59,00	€ 66.080,00	€ 66.080,00
			€ 66.080,00	€ 66.080,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.304,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a partire da:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a partire da:	€ 1.849,00

Giudizio di comoda divisibilità: la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, alla luce delle superfici minime imposte dal regolamento edilizio ed in considerazione delle scarse dotazioni impiantistiche non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava in data 28.04.15 **€ 54.776,00**

Milano il 24/01/2018

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

