



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1278/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPC Srl

DEBITORE:

omissis

CREDITORE INTERVENUTO:

Fallimento C.M. Imbiancature Srl

CREDITORE INTERVENUTO:

Nuova Edilstrada F.lli Barcella Srl

GIUDICE:

Dott. Cesare De Sapia

CUSTODE:

Dott.ssa Marcella Luca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF:RMLFBG76S12F205V

con studio in MILANO (MI) VIALE VITTORIO VENETO 18

telefono: 0289690334

fax: 0289690364

email: [info@ramellastudio.com](mailto:info@ramellastudio.com)

PEC: [ramella.15776@oamilano.it](mailto:ramella.15776@oamilano.it)

BENE:

Via Trieste n. 22 - Settala (MI)

Catasto Fabbricati del Comune di Settala - foglio 10, particella 60, subalterno 703



## 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. 3
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. 11
10. ALLEGATI .....	pag. 12

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1278/2016

## LOTTO 1

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

**A** Appartamento a SETTALA in Via Trieste 22, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (omissis)

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona centrale della città, avente tipologia di ex casa rurale a corte, in un'area residenziale caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitativo ubicato al secondo piano di un edificio con tipologia a corte aperta di due piani fuori terra, più sottotetto, realizzato presumibilmente all'inizio del Novecento. Il fabbricato affaccia su cortile comune, su via Trieste e via Verdi e presenta facciate in intonaco tinte di colore giallo, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto a falde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da cortile comune interno. Il bene, realizzato a seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi, è composto da un ingresso con soggiorno e cucina a vista, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e un terrazzo a tasca, tutto in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- Foglio 10, particella 60, subalterno 703 (catasto fabbricati), scheda T264893, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale €247,90, indirizzo catastale: Via Trieste 22, piano 2, intestato a omissis, derivante da atto di compravendita.

Coerenze (da nord, in senso orario):

Cortile comune, loggiato comune e proprietà di terzi; via Trieste; via Verdi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento 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:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 127.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.270,64</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 119.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/12/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da omissis in qualità di proprietario. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Settala, il debitore ha la seguente composizione familiare: omissis.

## **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**, stipulata il 08/02/2008 a firma del Notaio Valerio Chianese ai nn. 83397/24568 di repertorio, iscritta il 12/02/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 18676/4364, a favore di Banca Popolare di Novara SpA, contro omissis, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

Pignoramento, registrato il 08/05/2016 al Tribunale di Milano ai nn. 22934, trascritto il 19/09/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 103585/65513, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa, contro omissis, derivante da Atto esecutivo o cautelare e verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento, registrato il 22/09/2016 al Tribunale di Milano ai nn. 41430, trascritto il 28/09/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 107256/67761, a favore di Condominio di via Trieste 22, Settala (MI), contro omissis, derivante da Atto esecutivo o cautelare e verbale di pignoramento immobili.

*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: **€ 650,00 - € 750,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.247,86**

Millesimi condominiali:

#### Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese straordinarie non pagate che ammonta a € 4.984,80 e relative ad opere di manutenzione del condominio (pavimentazione cortile e cancello comune) avvenute tra il 2010 e 2012 (vedasi Allegato 8).

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

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

omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2008), con atto stipulato il 08/02/2008 a firma del Notaio Valerio Chianese ai nn. 83396/24567 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 18675/10138.

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

omissis (nuda proprietà) per la quota di 1/1, omissis (usufrutto) per la quota di 1/2, omissis (usufrutto) per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 08/02/2008), con atto stipulato il 27/09/1991 a firma del Notaio Fausto Biotti ai nn. 90268 di repertorio, registrato il 04/10/1991 all'Agenzia delle Entrate - Crema ai nn. 345/serie 2v, trascritto il 23/10/1991 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 79129/57948.

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

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

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

Autorizzazione Edilizia N. **133/95**, intestata a omissis, per lavori di Ampliamento balcone e formazione di apertura nella copertura dell'edificio, presentata il 04/09/1995 con il n. 10707 di protocollo, rilasciata il 16/10/1995 con il n. 10707 di protocollo (vedasi Allegato 6).

Concessione edilizia in variante N. **134/92**, intestata a omissis, omissis, per lavori di spostamenti tavolati nella zona notte, presentata il 27/08/1992 con il n. 8915 di protocollo, rilasciata il 23/10/1992 con il n. 8915 di protocollo (vedasi Allegato 6).

Concessione edilizia N. **95/91** e successive varianti, intestata a omissis, omissis, per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi con cambio di destinazione d'uso senza incremento di volumetria, presentata il 28/05/1991 con il n. 5612 di protocollo, rilasciata il 08/08/1991 con il n. 5612 di protocollo (vedasi Allegato 6).

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di C.C. n. 34 del 05/06/2010 e successiva delibera di C.C. n. 3 del 11/02/2014 in variante (vedasi Allegato 6).

L'immobile ricade in zona Tessuto urbano antico - Nucleo di Antica Formazione (NAF).

Norme tecniche di attuazione ed indici (NTA del PdR):

- Art. 21, Nucleo di antica Formazione;
- Art. 24, RE Ristrutturazione Edilizia come categoria d'intervento ammessa.

Classe di fattibilità geologica:

- 2ap (ambito di pianura), fattibilità con modeste limitazioni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni e diverso posizionamento dei lucernari velux in copertura (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia).

Nello specifico, sulla base dell'originaria Concessione Edilizia, lo stato di fatto non corrisponde all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Settala e si segnalano:

- la demolizione di un tramezzo del tinello/soggiorno con aumento di superficie dello stesso sino al muro perimetrale fronte via Trieste;
- lo spostamento di un tramezzo della camera 1° con aumento di superficie della stessa;
- la presenza di un tramezzo per la realizzazione di un ripostiglio con H<150cm adiacente la camera 1° su via Trieste;
- il diverso posizionamento del lucernario tipo velux del tinello/soggiorno di fronte all'ingresso;
- il diverso posizionamento del lucernario tipo velux della camera 1°.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00
- spese tecniche: € 3.000,00

Totali costi di regolarizzazione: **€4.000,00**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni come descritto nella conformità edilizia. (normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA (aggiornamento catastale).

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Totali costi di regolarizzazione: **€500,00**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg.

Nota: L'aggiornamento catastale è subordinato alla presentazione e al rilascio dell'autorizzazione edilizia in sanatoria presso il Comune di Settala.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SETTALA VIA TRIESTE 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a SETTALA in Via Trieste 22, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (omissis)

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona centrale della città, avente tipologia di ex casa rurale a corte, in un'area residenziale caratterizzata da edifici di bassa densità abitativa, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitativo ubicato al secondo piano di un edificio con tipologia a corte aperta di due piani fuori terra, più sottotetto, realizzato presumibilmente all'inizio del Novecento. Il fabbricato affaccia su cortile comune, su via Trieste e via Verdi e presenta facciate in intonaco tingeggiato di colore giallo, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto a falde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da cortile comune interno. Il bene, realizzato a seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi, è composto da un ingresso con soggiorno e cucina a vista, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e un terrazzo a tasca, tutto in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- Foglio 10, particella 60, subalterno 703 (catasto fabbricati), scheda T264893, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale €247,90, indirizzo catastale: Via Trieste 22, piano 2, intestato a omissis, derivante da atto di compravendita.

Coerenze (da nord, in senso orario):

Cortile comune, loggiato comune e proprietà di terzi; via Trieste; via Verdi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento 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 centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Segrate, Melzo, Paullo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Agricolo Sud Milano.

### SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sotto della media	
vigili del fuoco	al di sotto della media	
supermercato	nella media	
teatro	mediocre	
università	mediocre	
verde attrezzato	nella media	
campo da calcio	buono	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100m	al di sopra della media	
ferrovia distante 4,5km	al di sotto della media	
metropolitana distante 10km	mediocre	
superstrada distante 3km	buono	
autostrada distante 8km	mediocre	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 30x30cm di colore marrone, tutto in buono stato di manutenzione. Il pavimento del terrazzo a tasca è in piastrelle di gres porcellanato 25x25cm di colore marrone, in buono stato di manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori con varie tonalità, prevalentemente bianco, in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura, dove è presente finitura in piastrelle di ceramica 10x10cm di colore chiaro fino ad H=170cm, e delle pareti del bagno, dove è presente finitura in piastrelle di ceramica 20x20cm di colore bianco a tutt'altezza, tutto in buono stato di manutenzione. I soffitti hanno travi a vista con finitura in perline di legno, ad eccezione della camera 1° da letto dove il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Il bagno, accessibile mediante gradino e a una quota più bassa rispetto al resto dell'abitazione, è dotato di vasca, doccia, vaso, bidet e lavabo, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è differente, da H=120m ad H=270 in gronda sino ad H=400 al colmo sottotrave. Tutti i serramenti esterni sono in legno di colore marrone con doppi vetri, protetti da persiane in legno dello stesso colore, il tutto in buono stato di conservazione. In copertura sono presenti n. 3 serramenti tipo velux di differenti dimensioni, tutti in legno di colore marrone e in normale stato di manutenzione. La porta d'ingresso è del tipo blindata in legno, tutti i serramenti interni sono in legno color noce a un battente, il tutto in buono stato di manutenzione. Nel locale soggiorno è presente un camino. Sono presenti due ripostigli: uno in quota a circa H=300 da terra, accessibile da una camera da letto; l'altro, avente altezza interna inferiore ad H=150, ricavato in aderenza al soggiorno in vano sottotetto. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio con caldaia a gas, collocata all'interno dell'abitazione e utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. E' presente una stufa a pellet e un impianto di condizionamento con unità esterna e unità interna a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario appaiono in normali condizioni.



Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile

buono 

*condizionamento*: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split; conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

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

al di sopra della media 

*gas*: sottotraccia e a vista con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione non è verificabile; conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile.

E' presente anche una caldaia in pellet.

buono 

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. Non vengono conteggiate le porzioni di appartamento aventi H<150cm.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
terrazzo	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>98,00</b>				<b>91,00</b>

**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.

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/62037458-Vendita-Trilocale-via-G-Verdi-Settala.html>

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Verdi, Settala (MI)

Superfici principali e secondarie: 90mq

Prezzo richiesto: €139.000,00 pari a 1.544,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64463600-Vendita-Trilocale-via-Ludovico-da-Settala.html>

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Ludovico da Settala, Settala (MI)

Superfici principali e secondarie: 80mq

Prezzo richiesto: €95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64610540-Vendita-Bilocale-via-Giuseppe-Verdi-45-Settala.html>

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Verdi, Settala (MI)

Superfici principali e secondarie: 85mq

Prezzo richiesto: €145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/52840331-Vendita-Trilocale-piazza-vittorio-veneto-20-Settala.html>

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Piazza Vittorio Veneto

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (14/12/2017)**

Valore minimo: €1.250,00

Valore massimo: € 1.550,00

Note: Periodo: 1-2017. Zona: B1/Centrale/INTERO CENTRO URBANO. 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. 50 - II° Semestre 2016, pubblicato nel mese di marzo 2017 da TeMA ScpA (01/03/2017)**

Valore minimo: €1.300,00

Valore massimo: €1.700,00

Note: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, di qualità e all'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 buono stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del normale 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 lunghi.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00mq x €1.450,00 = **€ 131.950,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.950,00**

## 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](http://www.immobiliare.it)) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 50 - II° Semestre 2016, pubblicato nel marzo 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](http://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	91,00	0,00	131.950,00	131.950,00
				<b>131.950,00 €</b>	<b>131.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.450,00**

## 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.372,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 559,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.247,86**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 119.270,64**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile **al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti** nello stato di fatto in cui si trova: **€ 119.000,00**

## 10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

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

data 15/12/2017

il tecnico incaricato  
Arch. Fabio Ugo Ramella