



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1275/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Via Virgilio 11 di Trezzano Sul Naviglio

DEBITORE:

CREDITORE ISCRITTI INTERVENUTI:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Fiengo

CUSTODE:

Sivag SpA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2018

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

PEC: ramella.15776@oamilano.it



BENE:

Via Virgilio n. 11 - Trezzano Sul Naviglio (MI) - Quartiere TR5

Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Sul Naviglio - Foglio 21, particella 129, subalterno 40



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 1275/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento a TREZZANO SUL NAVIGLIO, Via Virgilio n. 11, della superficie commerciale di 100,40 mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona sud periferica della città, Quartiere TR5, nello stabile condominiale denominato "Condominio Virgilio", costituito da un edificio residenziale a torre isolato e libero su tutti i lati, con cortile e giardino condominiale interno. L'area, di tipo prettamente residenziale ma anche artigianale, è caratterizzata da edifici di media densità abitativa e laboratori, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al secondo piano, alla scala A, di un edificio di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, realizzato negli anni '70 del secolo scorso. Il fabbricato affaccia su strada e su giardino condominiale e presenta facciate in intonaco color ocra, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto piano. L'accesso al fabbricato, al civico 11 della strada, avviene direttamente da giardino e vialetto comune condominiale. Il bene, ristrutturato nel 2006, è composto da un ingresso, un soggiorno con cucina a vista, tre camere, un corridoio, un bagno e due balconi, il tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, e ha un'altezza interna di 280cm, ad eccezione della zona ingresso ribassata, avente altezza interna di 250cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 21, particella 129, subalterno 40 (Catasto Fabbricati), scheda MI0026297, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita € 438,99, indirizzo catastale: Via Virgilio 11, piano: 2, intestato derivante da Atto di compravendita.

Coerenze appartamento (da nord in senso orario): cortile comune e via Virgilio; cortile comune; enti comuni e proprietà di terzi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 15/01/2007, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.464,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.500,00
Data della valutazione:	01/06/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore e da suoi familiari in qualità di proprietario.

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*

Decreto di omologazione per separazione consensuale n. 4811/2018 del 07/03/2018 RG 48758/2017 nel quale, al punto 2) si dichiara che "la casa coniugale sita in via Virgilio 11 a Trezzano sul Naviglio (MI) di proprietà del

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 17/07/2006 a firma del Notaio _____ ai nn. 160706/14936 di repertorio, iscritto il 21/07/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 117228/28650, a favore di Bipop Carire SpA, contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 331.500,00.
Importo capitale: € 195.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 15/05/2015 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 22609 di repertorio, trascritto il 08/06/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 53428/35387, a favore del Condominio di Via Virgilio 11 di Trezzano Sul Naviglio, contro _____ 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:	€. 2.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.400,00
Millesimi condominiali:	Vedi (*)

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese non pagate fino al 30/09/2017 pari a € 14.158,46 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).

(*) 39,19 per gli spazi comuni; 35,18 per il riscaldamento; 42,97 per l'ascensore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2006), con atto stipulato il 17/07/2006 a firma del Notaio ai nn. 160705/14935 di repertorio, registrato il 20/07/2006 all'Agenzia delle Entrate - Desio 1 ai nn. 3794 serie 1T, trascritto il 21/07/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 117227/61732.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

. per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 22/12/2005 fino al 17/07/2006), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma del Tribunale Civile di Milano ai nn. 2914 di repertorio, registrato il 22/12/2005 a Milano Atti Giudiziari ai nn. 35052 serie 1A, trascritto il 27/01/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 11169/5742.

. per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 22/12/2005 e ante ventennio), con atto stipulato il 20/12/1983 a firma di Notaio ai nn. 15123/4111 di repertorio, trascritto il 18/01/1984 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 7192/6113.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 5761 e successive varianti, intestata a Immobiliare Stefi, per lavori di costruzione nuovo edificio di civile abitazione e box, presentata il 11/05/1973 con il n. 78/73 di protocollo, rilasciata il 11/07/1973 con il n. 78/73 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 10.10.2017 (Variante n. 1 al P.G.T. approvata).



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

L'immobile ricade in zona:

Ambito territoriale: Tessuto urbano consolidato di recente formazione (Art. 32 NTA PdR) e Tessuto residenziale saturo a impianto edilizio unitario (TUC-r1) (Art. 33 NTA PdR).

Classe di sensibilità del sito: bassa (2).

Indici e parametri urbanistici:

- Superficie Lorda di Pavimento pari a quella esistente alla data di adozione del PGT;
- Lb: $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$;
- H massima: pari a quella esistente;
- Rc: pari a quella esistente e non superiore a 35%;
- N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta;
- Ip: 20% e comunque si rinvia a quanto stabilito nel RLd'I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **CILA in Sanatoria.**

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €1.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg.

Questa situazione è riferita solamente ad opere interne.

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 catastale DOCFA.**

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg.

La regolarizzazione catastale può avvenire solo dopo la regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio di Trezzano Sul Naviglio).

L'immobile risulta **conforme.**

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

Si segnala che rispetto all'atto di provenienza vi è stata una variazione toponomastica: infatti l'attuale via Virgilio 11, correttamente indicata nei documenti catastali, era presente nell'atto di compravendita su menzionato come via Virgilio SNC.



BENI IN TREZZANO SUL NAVIGLIO VIA VIRGILIO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TREZZANO SUL NAVIGLIO Via Virgilio 11, della superficie commerciale di 100,40 mq per la quota di

- 1/1 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona sud periferica della città, Quartiere TR5, nello stabile condominiale denominato "Condominio Virgilio", costituito da un edificio residenziale a torre isolato e libero su tutti i lati, con cortile e giardino condominiale interno. L'area, di tipo prettamente residenziale ma anche artigianale, è caratterizzata da edifici di media densità abitativa e laboratori, con una sufficiente dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un appartamento ad uso abitazione ubicato al secondo piano, alla scala A, di un edificio di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, realizzato negli anni '70 del secolo scorso.

Il fabbricato affaccia su strada e su giardino condominiale e presenta facciate in intonaco color ocra, il tutto in normale stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è a tetto piana. L'accesso al fabbricato, al civico 11 della strada, avviene direttamente da giardino e vialetto comune condominiale. Il bene, ristrutturato nel 2006, è composto da un ingresso, un soggiorno con cucina a vista, tre camere, un corridoio, un bagno e due balconi, il tutto in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala A, e ha un'altezza interna di 280cm, ad eccezione della zona ingresso ribassata, avente altezza interna di 250cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 21, particella 129, subalterno 40 (Catasto Fabbricati), scheda MI0026297, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita € 438,99, indirizzo catastale: Via Virgilio 11, piano: 2, intestato ad _____ derivante da Atto di compravendita.

Coerenze appartamento (da nord in senso orario): cortile comune e via Virgilio; cortile comune; enti comuni e proprietà di terzi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 15/01/2007, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo 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/artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Abbiategrasso, Milano, Corsico, Assago, Gaggiano, Cesano Boscone, Cusago). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio Grande, Parco Agricolo Sud Milano, Parco Ticino.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 



università	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 400m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 600m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 700m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 700m	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 6km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 5km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 6km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 20km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 60x60cm di colore beige, ad eccezione del bagno realizzato in piastrelle di ceramica 30x60cm di colore beige, tutto in buono stato di manutenzione. Il pavimento dei balconi è in piastrelle di ceramica 20x20 colore terra, in discreto stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti e dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco in tutto l'appartamento, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 30x60cm e mosaico nelle tonalità del marrone sino ad H=210cm, e della zona cucina, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x60cm di colore grigio sino ad H=210, tutto in buono stato di manutenzione. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, tutto in buono stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=280cm ad eccezione dell'ingresso ribassato sino ad H=250. I serramenti esterni sono in legno tinteggiato di colore noce con vetri doppi, protetti da avvolgibili in pvc di colore marrone, il tutto in buono stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato, mentre tutti i serramenti interni sono in legno colore noce chiaro a un battente, in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio, muniti di termovalvole, in buono stato di conservazione; è presente uno scaldacqua a gas per la produzione di acqua calda sanitaria all'esterno dell'abitazione, collocato nel balcone. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario appaiono in buone condizioni. E' presente la predisposizione per un impianto di condizionamento del tipo canalizzato con bocchette di aerazione.

Degli Impianti:

citofonico: audio; conformità: non rilevabile

buono 

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

buono 

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

buono 

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

buono 

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in bocchette; conformità: non rilevabile. Presenza di sola predisposizione.

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio; conformità: non rilevabile.

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[122,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1522000016114 registrata in data 30/04/2014

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.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	113,00				100,40



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”* (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: 17/05/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65234812-Vendita-Trilocale-via-Virgilio-Trezzano-sul-Naviglio.html> (Pentagono Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Virgilio

Superfici principali e secondarie: 108mq

Prezzo richiesto: € 200.000,00 pari a €/mq 1.851,85

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 180.000,00 pari a €/mq 1.666,67

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 16/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/60478056-Vendita-Trilocale-via-Virgilio-14-Trezzano-sul-Naviglio.html> (Tecnocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Virgilio 14

Superfici principali e secondarie: 85mq

Prezzo richiesto: € 150.000,00 pari a €/mq 1.764,71

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 135.000,00 pari a €/mq 1.588,24

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64499366-Vendita-Trilocale-via-Costa-14-Trezzano-sul-Naviglio.html> (Tecnocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Costa 14

Superfici principali e secondarie: 100mq

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 1.950,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 1.755,00

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2018



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65864179-Vendita-Trilocale-via-Carlo-Salerno-Trezzano-sul-Naviglio.html> (Pentagono Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Carlo Salerno

Superfici principali e secondarie: 105mq

Prezzo richiesto: € 185.000,00 pari a €/mq 1.761,90

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 166.500,00 pari a €/mq 1.585,71

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/02/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/64742768-Vendita-Trilocale-via-San-Cristoforo-40-Trezzano-sul-Naviglio.html> (Studio Essedi)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via San Cristoforo, 40

Superfici principali e secondarie: 115mq

Prezzo richiesto: € 178.000,00 pari a €/mq 1.547,83

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 160.200,00 pari a €/mq 1.393,04

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (28/05/2018)

Valore minimo: € 1.300,00

Valore massimo: € 1.600,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: Periferica/PERIFERIA.

Codice di zona: D1.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (28/05/2018)

Valore minimo: € 1.100,00

Valore massimo: € 1.400,00

Note:

Periodo: 2-2017.

Zona: Periferica/PERIFERIA.

Codice di zona: D1.

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.51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da TeMA ScpA (01/10/2017)

Valore minimo: € 1.500,00

Valore massimo: € 1.600,00

Note:

Zona: Periferia.

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.

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 medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,40 mq x €/mq 1.500,00 = € 150.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 150.600,00

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, www.immobiliare.it) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51 - I° Semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 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), 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	100,40	0,00	150.600,00	150.600,00
				150.600,00 €	150.600,00 €

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: €. 147.600,00

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: €. 7.380,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 356,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 5.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.464,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e degli arrotondamenti nello stato di fatto in cui si trova: €. 134.500,00

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Atto di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Decreto di omologazione per separazione dei coniugi;
- Allegato 7 - Verifica della regolarità edilizia/urbanistica presso il Comune di Trezzano S/N;
- Allegato 8 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 9 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 10 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 11 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 01/06/2018

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella

