

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa non in proprio ma in nome e per conto di SIENA MORTAGES 09-6 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. 834/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2018 h. 10,15

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa **Maria Gabriella MENNUNI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto unico

piena proprietà di bilocale a Milano, via Marco Aurelio 39



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

**INDICE SINTETICO**Bene: **Via Marco Aurelio 39 - Milano****1. Dati Catastali**Lotto: unicoCorpo: **A** Categoria: A/4

Dati Catastali:

Foglio 233, part. 40, sub 67, piano 5, cat. A4, vani 2,5, rc 213,04, sup. cat. mq 44

**2. Stato di possesso**

Occupato dalla debitrice

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

non accessibile

**4. Creditori Iscritti**Ipotecari

- Monte dei Paschi di Siena spa

Pignoramento

- Monte dei Paschi di Siena spa

**5. Comproprietari**

nessuno

**6. Misure Penali**

NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

SI

**8. Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 72.981,75

**Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 66.000,00**

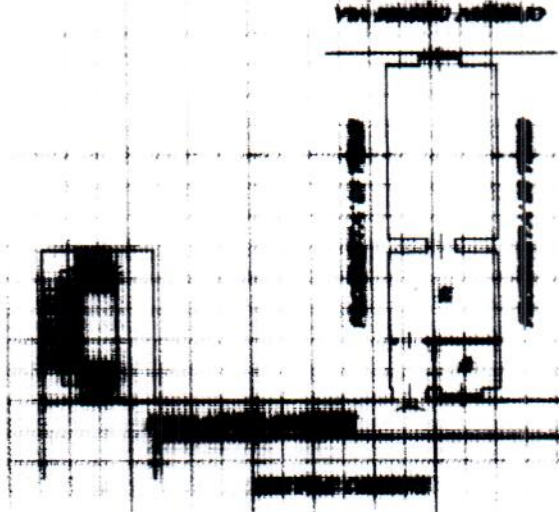
(detratte riduzione del 5%, spese condominiali ordinarie e straordinarie dell'ultimo biennio, regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

**nota.** Si evidenzia che in ambito peritale non è stata acquisita la documentazione edilizia depositata presso gli uffici del Comune in quanto la stessa non è stata messa a disposizione della scrivente dagli uffici competenti. Si richiamano quindi le dichiarazioni rese nell'atto di compravendita. Si rileva inoltre che lo stabile è antecedente al 1 settembre 1967. Si veda pag. 7

**Beni in Milano**  
via Marco Aurelio 39

Lotto: UNICO

Abitazione di tipo popolare al 5° piano senza ascensore, costituita da ingresso, soggiorno con cucina a vista, un locale e servizio.



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

**Identificativo corpo: A.**

**Bene sito in Via Marco Aurelio n. 39**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1) (

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub.	Cat	consistenza	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
233	40	67	A/4	2,5 vani	3	44 mq	€ 213,04	290154
Indirizzo: Via Marco Aurelio n. 39						Piano 5		

Mappali terreni correlati Foglio 233 - Particella 40

Scheda catastale presentata in data 09/07/2001 prot. 670039 per modifiche interne

**Derivante da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie – Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2002 protocollo n. 575029 in atti dal 09/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34541.1/2002). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)
- VARIAZIONE del 09/07/2001 protocollo n. 670039 in atti dal 09/07/2001 VARIAZIONE SPAZI INTERNI (n. 31285.1/2001). Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987. Partita: 290154

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Condominio via Marco Aurelio 39 millesimi 20/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali).

Confini

da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Marco Aurelio, altra unità immobiliare, ballatoio comune

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 22/09/2018 sono state rilevate difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata. L'ambiente di dimensioni maggiori è stato diviso con la costruzione di una parete e quindi la formazione di una camera cieca.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Costi: circa euro 800,00

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene è situato in via Marco Aurelio n. 39, zona a nord di Loreto, ben servita dal trasporto pubblico e con una buona dotazione di servizi; recentemente definita come quartiere "NoLo" (Nord Loreto) a segnare il veloce cambiamento che sta assumendo grazie all'interesse sempre più vivo di giovani professionisti che li vanno a vivere ed aprono in zona le loro attività. Ricca di negozi e popolazione multietnica con edifici risalenti ai primi decenni del XX secolo ed interventi edilizi più recenti, la zona ha una prevalenza di tipologie edilizie a cortina con 5-6 piani.

La via Marco Aurelio è interna al triangolo segnato dalle vie G. Giocosa (su cui si affaccia il paco Trotter), via dei Transiti e viale Monza e segna assieme alla parallela via Termopoli l'ossatura nord-sud del triangolo

**Caratteristiche zona:** residenziale, urbana con mix funzionale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, urbana con mix funzionale

**Importanti centri limitrofi:** Stazione Centrale

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi (ufficio postale, negozi, scuole primarie, bar, ristoranti, banche).

**Attrazioni paesaggistiche:** parco Trotter

**Attrazioni storiche/artistiche:** parco Trotter

**Principali collegamenti pubblici:** entro un raggio 250 metri: fermate MM1 Rovereto e Pasteur, fermate linee autobus 56 Loreto - q.re Adriano e 62 P.ta Romana -Sire Raul; fermata Loreto MM2 a 900 metri; stazione centrale a 2 km;

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla debitrice

Note: In data 22 settembre 2018 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente con il custode nominato. L'immobile risultava occupato dalla proprietaria ivi residente

Dal certificato contestuale anagrafico in atti, la composizione della famiglia anagrafica residente risulta, al 3 settembre 2018, la seguente:

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 19/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome della debitrice.

#### 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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria;

A favore di Banca Monti dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dott. Squizzato Silvano, notaio in Milano, Repertorio 319681/10296 del 29/09/2008

Importo ipoteca: € 90.000,00 capitale € --;

Durata mutuo: 30 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/10/2008 – Registro Particolare 12200 Registro Generale 72849

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di Banca Monti dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio n. 12370 del 11/04/2018

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11/06/2018 - Registro Particolare 32681 Registro Generale 46631

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali in data 8/07/2018; aggiornamento ipotecario in data 06/10/2018

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** L'immobile è amministrato da BSGM Dario Corrado Brambilla.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 1.400 circa

Da preventivo spese ordinarie 2018 euro 1.324,66 (come da documentazione fornita)

dall'Amministratore che comprende le spese per onorario amministratore, amministrative, varie di gestione, bancarie, assicurazione fabbricato, legali, manutenzione ordinaria, illuminazione parti comuni, disinfestazione stabile, installazione impianto TVCC, le spese generali pulizie -stipendio, contributi, TFR addetto e spese varie; la quota consumo acqua potabile e le quote a seguito vendite/somme aggiudicate), nel 2017 a consuntivo le spese ammontano a circa euro 1.500.

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati. Dal valore di stima del bene, per formare il prezzo base d'asta, si detraerà l'importo relativo alle spese ordinarie di un biennio calcolato approssimativamente sulla base della documentazione condominiale fornita in ambito peritale.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Dalla documentazione inviata dall'amministratore dello stabile, relativa al riparto preventivo per il periodo 01/01/2018 - 31/12/2018 e al complesso delle 65 unità immobiliari, si rileva un credito delle gestioni precedenti di € 94.771,06 (a fronte di un preventivo dispende generali per il 2018 di € 65.000,00). Si evidenzia che all'unità per cui causa, nel medesimo documento condominiale, è attribuito un debito nelle gestioni precedenti di € 3.033,05 e che le situazioni debitorie significative sono circa 13.

**Millesimi di proprietà:** 20/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali condominiali).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** immobile non accessibile e non adattabile (stabile senza ascensore)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Potrebbe esistere un vincolo Belle Arti sulla facciata esterna dell'edificio

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 11/10/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o eguivalente

**Indice di prestazione energetica:** --

**Note Indice di prestazione energetica:** --

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

#### **Avvertenze ulteriori**

Si evidenzia per quanto possa occorrere che in data 24/09/2018 si è tenuta assemblea straordinaria del condominio con il seguente ordine del giorno, in ambito peritale non è stato possibile acquisire il relativo verbale:

1. Approvazione nuove tabelle millesimali
2. Interventi manutentivi di ripristino dell'atrio condominiale, scale e casellario postale
3. Infrazioni al regolamento di condominio [...]
4. Proposta di installazione di impianto ascensore
5. Varie ed eventuali

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

### **6.1 Attuali Proprietari**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
dal 29/09/2008

In forza di compravendita del 29/09/2008, notaio dottor Silvano Squizzato Repertorio  
319680/10295

trascritto a Milano 1 il 03/10/2008 - Registro Particolare 50884 Registro Generale 72848;

### **6.2 Precedenti proprietari**

**Titolare/Proprietario:**

in regime di comunione dei beni

dal 22/11/2001 al 29/09/2008

In forza compravendita del 22/11/2001 notaio Paolo SALA di Milano Repertorio 174146/14914, trascritto a Milano 1 il 28/11/2001 ai nn Registro Particolare 51758 Registro Generale 75705

#### Titolare/Proprietario:

in regime di comunione dei beni

dal 16/12/1985 al 22/11/2001

In forza di compravendita del 16/12/1985 notaio dot. Carlo CORSO di Milano Repertorio n. 14491 trascritto a Milano 1 il 09/01/1986 Registro Particolare 1340 Registro Generale 1621

- atto in rettifica autenticato notaio dot. Carlo CORSO di Milano del 12/10/2001 Repertorio 88476/11610, trascritto a Milano 1 il 02/11/2001 - Registro Particolare 47832 Registro Generale 69525
- atto in rettifica autenticato notaio dot. Carlo CORSO di Milano del 22/11/2001 Repertorio 88781/11713, trascritto a Milano 1 il 12/12/2001 - Registro Particolare 53995 Registro Generale 79259

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 11/07/2018 pg 308995/2018 veniva protocollata la richiesta di accesso atti edilizi presso l'ufficio preposto del Comune di via Bernina con cui si chiedeva di visionare gli atti di fabbrica e le modifiche interne nel decennio 2001-2011. Ad oggi non si è avuto nessun riscontro formale dagli uffici competenti, malgrado i solleciti.

Nell'atto di compravendita si dichiara che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere interne ad eccezione di quelle indicate più sotto.

Intestazione: --

Tipo pratica: probabilmente Dichiarazione di Inizio Attività

Per lavori: opere interne

Presentazione in data: 22/06/2001 PG 3050112/2001 – RI 3471/2001

comunicazione fine lavori inoltrata in data 04/07/200, PG 3050112/2001

### 7.1 Conformità edilizia:

**Diffornità:** Non avendo acquisito la documentazione edilizia depositata non è possibile dimostrare l'esistenza di eventuali diffornità, quindi l'immobile è conforme a meno di prova contraria. Si richiama tuttavia quanto esposto nella parte relativa alla regolarità catastale e si osserva che il locale cieco non può considerarsi a norma in osservanza del regolamento d'igiene vigente. Si conferma quindi la necessità di rimuovere il muro di divisione, il costo è già stato computato.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (BURL serie avvisi e concorsi n. 47 del 21 novembre 2012) e smi. Ultimo aggiornamento: delibera C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15.2 "Tessuti urbani a impianto a cortina", Piano delle regole
Immobile sottoposto a vincolo di	no

carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)  
**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Abitazione di tipo popolare al 5° piano senza ascensore, costituita da ingresso, soggiorno con cucina a vista, un locale e servizio.**

A parte di edificio di inizio Novecento con impianto a "L", il braccio maggiore affaccia su via Marco Aurelio e sul cortile interno, il braccio minore confina con il condomnio adiacente e affaccia sul cortile interno. Ad angolo tra i due corpi si eleva il corpo scale, ai piani la distribuzione è a ballatoio.

L'edificio è alto cinque piani (sei fuori terra), ai piani terra le destinazioni d'uso ammesse sono laboratori, depositi e uffici, ai piani superiori abitazione, studio o esercizio commerciale (come da regolamento di condominio).

La copertura è a falde con rivestimento in tegole di laterizio, i muri sono in mattoni pieni, i solai in putrelle e laterizio.

L'edificio è in stile Liberty, la facciata principale è intonacata e tinteggiata con colori tenui, le finestre hanno bordature in cemento di forme aggraziate, all'ultimo piano corre un fregio decorato a bassorilievo con scene classiche, al quarto sono presenti balconcini sagomati protetti da balaustre in ferro battuto con finitura artistica, i balconi del terzo e quarto piano sono uniti da colonnine mistilinee che creano due logge, i balconi del secondo piano sono sorretti da sporti scultorei (omenoni). Nel complesso le soluzioni compositive della facciata sono raffinate, versa però in pessime condizioni di manutenzione, così come le altre parti comuni del condominio.

Il riscaldamento è autonomo, è stato recentemente rifatto l'impianto citofonico che però non è stato allacciato nelle unità immobiliari non in regola con il pagamento delle spese condominiali, non è presente l'ascensore.

Lo stabile è collegato alle normali utenze (acqua sanitaria, fognia, elettrica ecc.).

L'appartamento oggetto di perizia è situato al quinto piano.

L'appartamento ha doppio affaccio sul ballatoio comune e quindi a ovest verso il cortile, e su via Marco Aurelio a est. Si accede dal ballatoio ad un piccolo ingresso e da qui in sequenza ai tre ambienti di cui si compone l'appartamento (soggiorno con cucina e due camere). In prossimità dell'ingresso è presente un piccolo bagno con finestra sul ballatoio. Gli unici ambienti con illuminazione diretta sono il bagno e la camera con affaccio su via Marco Aurelio. Il bagno si compone di doccia, wc e lavabo. Gli ambienti hanno un'altezza netta di circa m. 2,90 e forme regolari con larghezza di circa m. 3,50.

Le finiture sono economiche: pavimenti con rivestimento in piastrelle di ceramica, serramenti in pvc con taglio termico e doppi vetri, oscuramento con persiane a scomparsa, pareti intonacate al civile e tinteggiate, caloriferi in alluminio. Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia. Il portoncino d'ingresso è blindato. Il giorno dell'accesso la caldaietta per acqua sanitaria e riscaldamento non era funzionante.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1)

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Superficie complessiva lorda di circa mq 43  
 E' posto al piano: quinto (sesto fuori terra)  
 L'edificio è stato costruito nei primi anni del Novecento  
 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

Stato di manutenzione generale: scarso.

Il condominio si presenta in pessimo stato di manutenzione.

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione. Va previsto il rifacimento degli impianti e andrà rivista la distribuzione interna per ottimizzare l'utilizzo delle finestre.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico che però il giorno dell'accesso non era funzionante. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti

Ascensori: non presenti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b>Superficie principale</b>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi.	42,67	100%	42,67
<b>Balconi</b>			
Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	0	30%	0,00
<b>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</b>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti	0	50%	0
non comunicanti	0	25%	0,00
<b>totale</b>	<b>100</b>		<b>43</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550

Valore di mercato max (€/mq): 1.950

**Criteri estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)**

**Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017

Zona: Brianza, Pasteur

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Appartamenti vecchi / da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.800

Valore di mercato max (€/mq): 2.350

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: agosto 2018

Zona: Loreto, Turro, Padova

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico da ristrutturare

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.271

Valore di mercato max (€/mq): 1.452

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/11/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/68039743-Vendita-Monolocale-via-Marco-Aurelio-39-Milano.html>

Descrizione: l'immobile proposto è un ampio monolocale di 40 mq ca. composto da ingresso su disimpegno, camera soggiorno con travi a vista e colonne, bagno, esposizione con affaccio su silenzioso cortile interno e cucinotto separato finestrato. La soluzione è sita ad un secondo piano di sei. L'esposizione a est favorisce una grande luminosità all'immobile. Il monolocale si presenta in discrete condizioni, parzialmente arredato, dotato di soppalco che può essere utilizzato come ripostiglio. Inoltre vi è la possibilità di posto bici all'interno del condominio.

Indirizzo: Via Marco Aurelio 39.

Osservazioni: immobile posto al secondo piano, trattandosi di stabile senza ascensore si stima un incremento del 1,5% per piano rispetto al bene oggetto di stima e quindi un decremento del 4,5 %, un ulteriore decremento del 5% in fase di contrattazione e quindi circa €/mq 1.787,00, andrà poi considerato un ulteriore decremento per la differenza nello stato conservativo

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000

pari a 1.975,00 Euro/mq

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

**8.3 Valutazione corpi:****8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio II-2017 forniscono un valore

massimo medio di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 3.650 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 53,5 % del valore massimo.

<b>Coefficienti e punti di merito</b>	
descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezzari	-1,00
<b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	0,00
<b>Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</b>	0,00
<b>Zona trafficata</b>	-1,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Realizzato da oltre 30 anni	-25,00
<b>Edificio di tipo economico</b>	-8,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	-5,00
<b>Impianto riscaldamento autonomo</b>	2,00
<b>Ascensore</b>	
Assente	-2,00
<b>Destinazione del fabbricato</b>	
Mista prevalente residenziale	
<b>Facciata di pregio</b>	4,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	-8,00
<b>Piano</b>	
quinto (stabile senza ascensore)	-7,50
<b>Bagni e Servizi</b>	
Un solo bagno	0,00
<b>Esposizione</b>	
Normale	0,00
<b>Impianti</b>	
Non revisionati	-2,00
	<b>-53,50</b>
	<b>47%</b>

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 3.650,00	43	€ 1.697,25	€ 72.981,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.981,75
Valore corpo	€ 72.981,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.981,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.981,75

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 3.649,09
---	------------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (1.550+800 x 2 anni):	€ 2.800,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

8.5.a Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.732,66
Arrotondato	€ 66.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 66.000,00

## Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), della Camera di Commercio (FIMAA), del sito "borsinoimmobiliare"
- G. Documentazione condominiale
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

## Inoltre si dichiara che:

- 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.

## Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 12 pagine più allegati.

Data

02-11-2018

L'Esperto alla stima  
Arch. Sabrina Greco