



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2008/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.sa Caterina TRENTINI

CUSTODE:

avv. Maria Grazia LATERZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANIA MAGNI

CF:MGNSFN67E44F205Z

con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47

telefono: 0220404316

fax: 0292879540

email: stefania.magni@perucciengineering.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2008/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità residenziale mq 45 senza accessori. **Appartamento** a MILANO via Padova 175 piano 3, quartiere PADOVA, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Identificazione catastale:

- **foglio 203 particella 257 sub. 56** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 80881, scheda 0750518, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Padova 175, piano: 3,
- intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra UI/ballatoio comune/altra UI/cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.692,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.118,49
Data della valutazione:	15/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato da *** DATO OSCURATO ***** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2016, con scadenza il 31/05/2020, registrato il 31/05/2016 a Agenzia Entrate UT Milano 3 ai nn. 4295 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 640 €/mese.

L'occupante (capofamiglia) si dichiara lavoratore con contratto a tempo indeterminato ;

dichiara di pagare le spese condominiali al proprietario con regolarità per € 200,00 insieme alla quota di affitto;

dichiara di occupare stabilmente l'appartamento con moglie e 2 minori (M 2006 M 2018).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di risulta esistere un Contratto di locazione di cui si allega copia

Immobile da considerarsi **OCCUPATO** ai fini del decreto di trasferimento.



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 23/01/2007 a firma di Pubblico ufficiale D'ORO LAMBERTENGGHI VINCENZO Notaio in Milano ai nn. 110848/19690 di repertorio, registrata il 08/02/2007 a MILANO 1 ai nn. 2016 1T, iscritta il 09/02/2007 a MILANO 1 ai nn. RG 10333 RP 2330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: € 275.400,00.

Importo capitale: € 183.600,00.

Durata ipoteca: 25 anni al termine delle rate del mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 26/07/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MI ai nn. 32163 di repertorio, trascritta il 26/09/2017 a MILANO 1 ai nn. RG 66658 RP 45042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**.
IMPORTO PIGNORAMENTO € 182.144,60

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:	€ 1.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 116,74
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.589,48
Millesimi condominiali:	10,40

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **NESSUNO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 23/01/2007**), con atto stipulato il 23/01/2007 a firma di Rogante: D'ORO LAMBERTENGHI VINCEN Sede: MILANO ai nn. 110847 di repertorio, registrato il 08/02/2007 a MILANO 1 n. 2015 1T, trascritto il 09/02/2007 a MILANO 1 ai nn. RG 10332 RP 5925, in forza di atto di compravendita.

Prezzo € 155.000,00

NB: EL NAHTA Hesam dichiara di essere coniugato ma di non essere soggetto alle disposizioni di cui all'art. 159 e segg. Cod. Civ., giusta l'art. 19 delle "disposizioni della legge in generale" in quanto cittadino egiziano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 06/11/2003**), con atto stipulato il 09/06/1976 a firma di Rogante: GUARNA Sede: MILANO ai nn. 39209/4040 di repertorio, trascritto il 22/06/1976 a MILANO 1 ai nn. RG 14129 RP 11555, in forza di atto di compravendita.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/2003 protocollo n. 562737 in atti dal 20/06/2003 IN SUCCESSIONE DI CRUDELE TERESA deceduta il 06/04/2003 den. n. 984 vol 2003 del 26/05/2003 TRASCRITTA A MILANO 1 il 15/09/2006 RG 77848 RP 47456.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN MORTE DELLA SIG.RA CRUDELE TERESA, NATA A SAN FERDINANDO DI PUGLIA IL 20/05/1922 E DECEDUTA IN DATA 06/04/2003, DA PARTE DEI FIGLI, SIGG.RI LABIANCA GIUSEPPE, LABIANCA LUIGI, LABIANCA SABINO, LABIANCA ANTONIO, LABIANCA MARIA E LABIANCA EMANUELA, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO FILIPPO SALVO DA BUCCINASCO IN DATA 06/11/2003, REP. N. 17044, TRASCRITTO IL 25/11/2003 AI NN. 93437/60548. TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 25/11/2003 AI NN. 93437/60548, . L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di LABIANCA Pasquale del 05/03/2003 rep. 401/2003 Atto mortis causa Data di morte 08/09/2002. Trascritto a MILANO 1 in data 05/10/2004 RG 79141 RP 48760.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN MORTE DEL SIG. LABIANCA PASQUALE, NATO A SAN FERDINANDO DI PUGLIA IL 28/05/1921 E DECEDUTO IN DATA 08/09/2002, DA PARTE DEI FIGLI, SIGG.RI LABIANCA GIUSEPPE, LABIANCA LUIGI, LABIANCA SABINO, LABIANCA ANTONIO, LABIANCA MARIA E LABIANCA EMANUELA, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO FILIPPO SALVO DA BUCCINASCO IN DATA 06/11/2003, REP. N. 17044, TRASCRITTO IL 25/11/2003 AI NN. 93437/60548. TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 25/11/2003 AI NN. 93437/60548. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**dal 06/11/2003 fino al 23/01/2007**), con atto stipulato il 06/11/2003 a firma di A ROGITO NOTAIO FILIPPO SALVO DI BUCCINASCO ai nn. 17044/6171 di repertorio, registrato il 24/11/2003 a MILANO 5 ai nn. 816 1T, trascritto il 25/11/2003 ai nn. RG 93437 RP 60548, in forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ND.

Data la presenza di:

- dichiarazione notarile del 23/01/2007 in cui si dichiara assenza modifiche immobile a tale data (in



allegato);

• assenza pratiche edilizie nel periodo 2006/2018 da ricerca presso UT comune Milano e CDZ (in allegato);

è opinione di questo perito attestare la **NON conformità edilizia** attribuendo lavori abusivi per differente partizione interna, effettuati nel periodo 2007/2018, sanabili con CILA ONEROSA.

E' opinione di questo perito attestare comunque la presenza dei requisiti di abitabilità nonostante sia ancora in attesa di risposta da parte dell'UT comune per verifica fascicoli. Sarà premura di questo perito eventualmente integrare la perizia prima della data dell'udienza 569.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio comunale n. **35 del 13/03/2017**. Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 14/06/2017., l'immobile ricade in zona **Zona 2 NIL 19 PADOVA**. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambiti di Rinnovo Urbano Titolo II capo III Tessuti di rinnovo urbano art. 17.2 ADR

rc = esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; rc = 60% negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. indice di utilizzazione territoriale unico di 0,35 mq/mq; 0,35 mq/mq mediante l'utilizzo in forma alternativa o composta di diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui agli artt. 10 e 11 comma 15, dell'indice integrativo di cui all'art. 5 comma 5, nonché delle quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9; 0,30 mq/mq di accessibilità così composto:0,5 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA/ POSIZIONAMENTO E NUMERO FINESTRE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA ONEROSA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA ONEROSA : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA - DIFFERENTE POSIZIONAMENTO E NUMERO FINESTRE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA PER MIGLIOR DESCRIZIONE

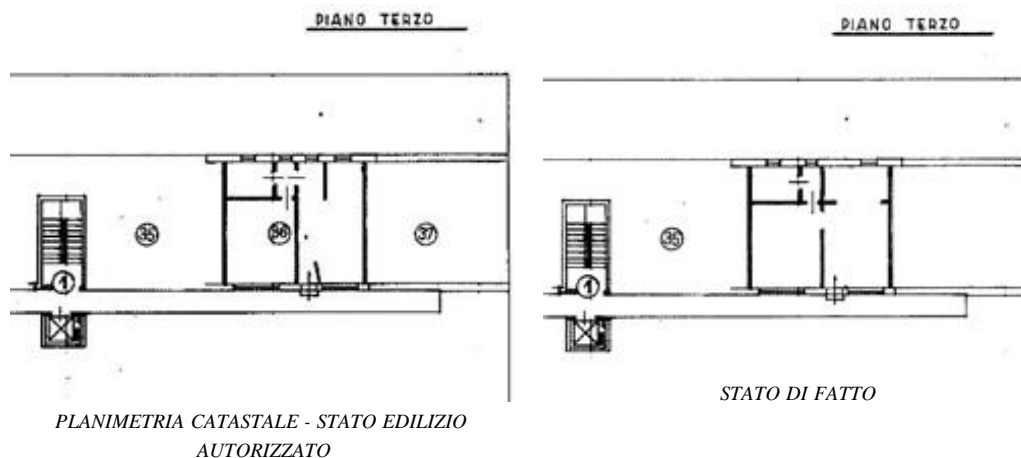
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA PER MIGLIORE DESCRIZIONE: €1.200,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

MANCATO ADEGUAMENTO IMPIANTI E ASSENZA CERTIFICAZIONI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN MILANO VIA PADOVA 175, QUARTIERE PADOVA

APPARTAMENTO

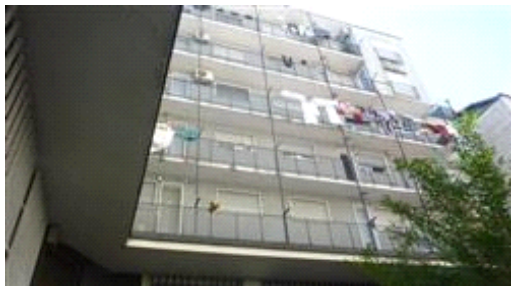
DI CUI AL PUNTO A

Unità residenziale mq 45 senza accessori. **Appartamento** a MILANO via Padova 175 piano 3, quartiere PADOVA, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **).

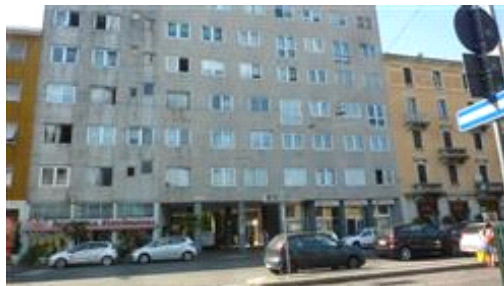
Identificazione catastale:



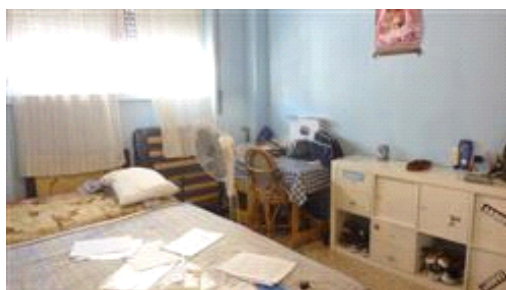
- **foglio 203 particella 257 sub. 56** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 80881, scheda 0750518, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: via Padova 175, piano: 3,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altra UI/ballatoio comune/altra UI/cortile comune.



VISTA APPARTAMENTO DAL CORTILE INTERNO



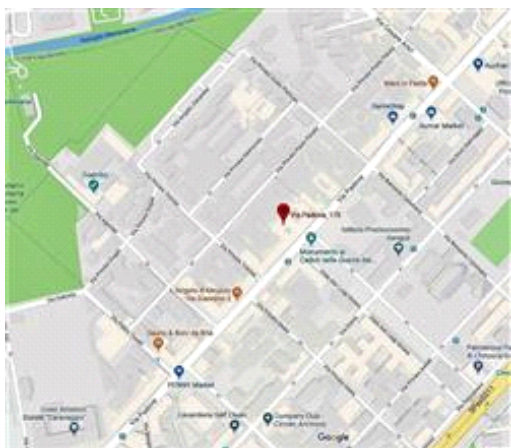
FACCIATA SU STRADA



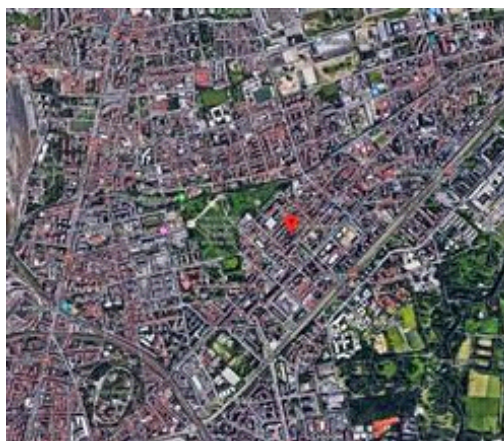
VISTA SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SESTO SAN GIOVANNI). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PARCO LAMBRO.

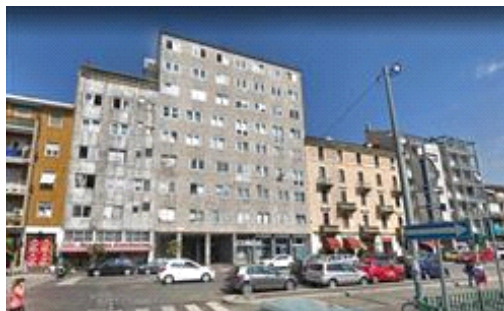


MAPPA ZONA



VISTA SATELLITE ZONA





FACCIATA SU STRADA

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella 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	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 5 min a piedi MM2 CIMIANO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 5 min a piedi linee 53/44/56/51	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 min auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 min auto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA IMMOBILE LOTTO 001

A soli trecento metri dalla fermata MM2 linea verde di cimiano che porta direttamente con sole due fermate di metropolitana all'università di città studi e al politecnico di Milano, **bilocale su ballatoio comune da cortile interno** posto al terzo livello di una palazzina signorile con ascensore e servizio di portineria, ideale come investimento da mettere a reddito a studenti universitari o per single o giovani coppie. Zona ultra servita da ogni tipo di negozi , strutture , supermercati , scuole e asili, ben collegata inoltre dai mezzi di superficie : 53 (sesto marelli- lambrate fs) 56 (quartiere adriano- loreto) 44 (turro - cascina gobba). Potenzialità della zona: La parrocchia di San Giovanni Crisostomo è un modello di dialogo tra le religioni, così come la "Casa della cultura islamica". Il piano di riorganizzazione dei poliambulatori migliorerà il servizio locale.

Problemi: La convivenza fra italiani ed immigrati non è sempre pacifica. Il mercatino comunale che occupa settimanalmente le strade reca disagi agli abitanti.

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale con attività commerciali distribuite al piano terra. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via, con affaccio a NO su cortile interno e SE su ballatoio comune/cortile interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso di viale Padova e Palmanova ne accentua l'eccesso del traffico anche per la presenza a breve distanza di MM2 Cimiano. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 2 vani comunicanti con servizio. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno primo cortile, appartamento su ballatoio comune, ha un'altezza interna di 300. L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.


Appartamento 45 mq piano 3 con ascensore e portineria su ballatoio comune, doppia esposizione SE - NO composto da 2 vani ingresso soggiorno con doppia finestra su 2 lati opposti, cucinotto separato con finestra, disimpegno camera con finestra su ballatoio comune e bagno finestrato.

Appartamento in condizioni sufficienti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio al di sotto della media 


infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media 


pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in marmette nella media 


pavimentazione esterna: realizzata in cemento nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres nella media 

plafoni: realizzati in rasatura gesso con doppia mano lavabile al di sotto della media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in bagno/cucina realizzato in piastrelle nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

ascensore: a fune conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media 

citofonico: audio conformità: IN LINEA CON nella media 



VIGENTE NORMATIVA. nome SILVA

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 v al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA - MANCA CERTIFICAZIONE E ADEGUAMENTO

fognatura: con recapito in fognatura pubblica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

gas: metano conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. ACS caldaia autonoma a gas MANCA ADEGUAMENTO E CERTIFICAZIONE nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato i diffusori sono in pannelli conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



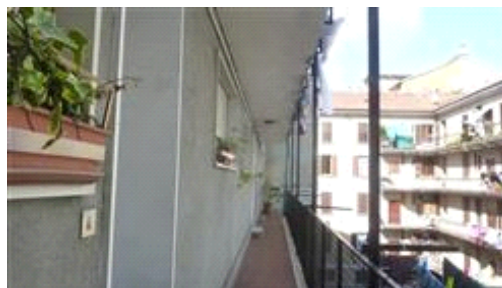
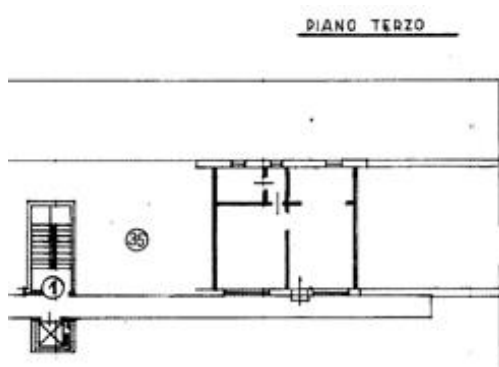
[ND KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1514600578508 registrata in data 12/01/2009

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 3	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



ACCESSO DA BALLATOIO COMUNE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 1.830,35 = **82.365,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.365,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.365,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);
- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixità funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla



vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Il mercato immobiliare nel Comune di Milano

Nel 2017 il mercato residenziale del Comune di Milano è caratterizzato da un ulteriore consolidamento del numero di transazioni residenziali, con un aumento del 7,9% su base annua: il numero di compravendite di abitazioni in città si è attestato sulle 23.706 unità, quota solo lievemente inferiore (del 5% circa) a quella degli anni immediatamente precedenti alla crisi del settore (2005-2006). Altri importanti segnali che giungono dal mercato sono la riduzione dei tempi di vendita e l'abbandono della politica degli sconti quale strumento stimolatore della vendita. I prezzi del settore residenziale in complesso (che raggruppa le tre forme di vetustà rilevate) crescono dell'1,0% rispetto al semestre precedente. Rispetto a cinque anni fa le quotazioni delle tipologie residenziali appaiono significativamente ridimensionate, in particolare quelle del prodotto usato localizzato in posizioni periferiche (-10% circa). Da sottolineare la ripresa dei canoni di locazione residenziali che, partita a ritmo già piuttosto sostenuto nello scorso semestre, diviene ancora più significativa nel II semestre 2017 con incrementi semestrali medi che vanno dagli oltre 6 punti percentuali per gli appartamenti più piccoli a oltre il 9% per quelli di dimensioni maggiori. Prosegue l'incremento dei valori del comparto commerciale che a livello medio cittadino si attesta sul +1,9% su base semestrale e sul +2,3% su base annua: si tratta di una crescita iniziata dal Centro Storico nel 2015, in concomitanza con l'Esposizione Universale, e diffusasi solo in quest'ultimo semestre alle altre zone della città: la rilevazione evidenzia incrementi semestrali sopra la media nel Centro Storico (+2,1%), nei Bastioni (+2,8%) e nella cerchia Circonvallazione (+2,4%) ed inferiore ad essa unicamente nel Decentramento cittadino (+0,9%) dove, anche a causa della progressiva riduzione delle "attività di vicinato", permane uno scarso interesse per questa tipologia di prodotto, a meno che non sia localizzato in zone di forte passaggio o dove vi sia una significativa domanda di immobili finalizzata allo svolgimento di specifiche attività commerciali (ad esempio il comparto alimentare nelle zone Fulvio Testi-Ca' Granda, Padova-Palmanova ecc...). Elaborazioni effettuate da CBRE Research sottolineano il ruolo fondamentale che il comparto terziario-direzionale continua a svolgere nell'attrazione di investimenti in città: il 2017, con quasi 2,4 miliardi di euro diretti al comparto (di cui il 50% circa rappresentato da capitali stranieri), si conferma un periodo effervescente, in linea con il 2015 (anno in cui si è raggiunto il picco dell'ultimo decennio) e in lieve aumento rispetto al 2016. La stessa analisi riferisce come l'interesse degli investitori si concentri sulle aree centrali e sulle zone City Life, Bicocca e San Donato Milanese.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO Codice zona: D35 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale. Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - **Valore Mercato (€/mq) Min 1.600,00 Max 1.750,00**

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - Il semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018. DECENTRAMENTO 35 PACINI/PONZIO. Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq - **Valore Mercato (€/mq) Min 2.000,00 Max 2.600,00**

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq. 1.891,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 1, ufficio tecnico di CDZ 2 - MILANO, agenzie: TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI - 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017., ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli



Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.

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	45,00	0,00	82.365,75	82.365,75
				82.365,75 €	82.365,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€ 16.473,15
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.692,60

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:	€ 2.984,63
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.589,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.118,49



data 15/10/2018

il tecnico incaricato
STEFANIA MAGNI

