



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 308/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio di Via Ungaretti 12 Milano

DEBITORE:

CREDITORE ISCRITTO INTERVENUTO:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:

GIUDICE:  
Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:  
Avv. Vincenzo Capuano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

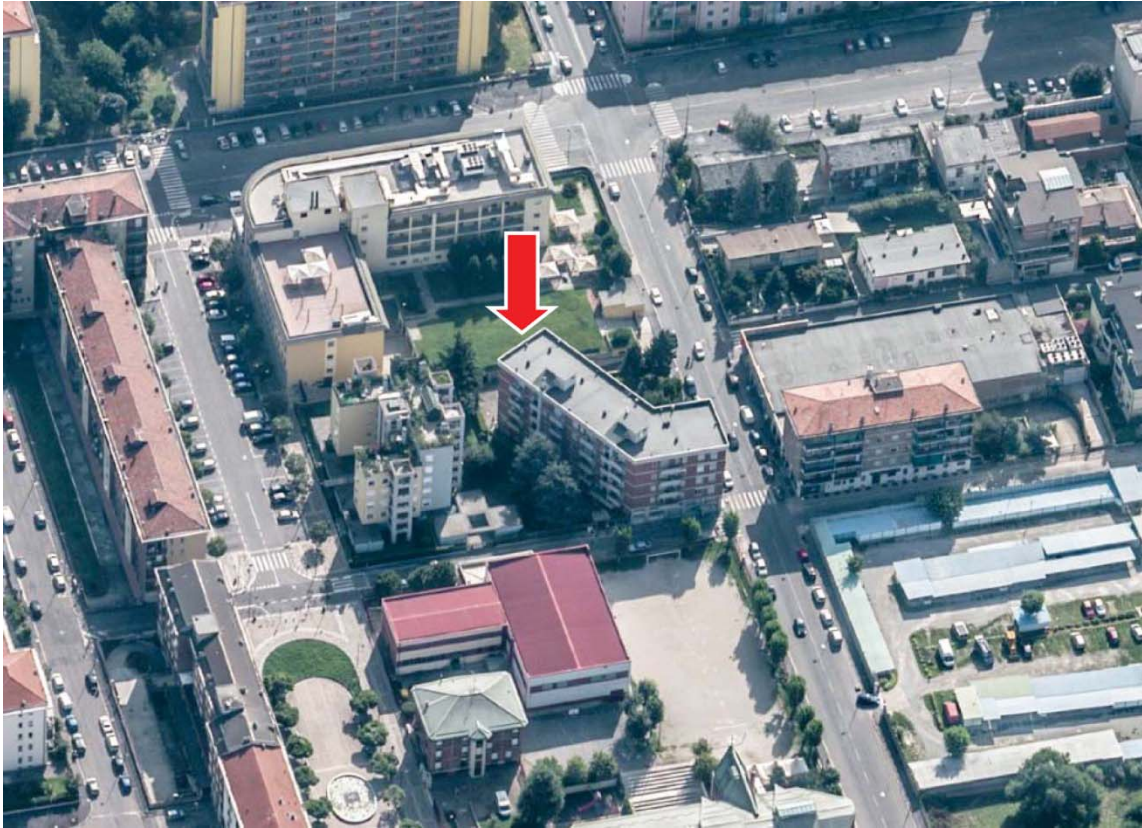
**Arch. Fabio Ugo Ramella**

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 Trilussa n. 23, Milano - Quartiere Quarto Oggiaro

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 33, particella 44, subalterno 708



## 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. 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. 13
10. Allegati .....	pag. 14

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 308/2018

## LOTTO 1

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

**A** **Appartamento** a MILANO Via Trilussa 23 (ora Via Giuseppe Ungaretti 12), quartiere Quarto Oggiaro, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

- 9 1/2 di piena proprietà
- 9 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona nord periferica della città, nel quartiere di Quarto Oggiaro, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento, convertito da negozio in abitazione nel 2006, ubicato al piano terra di un edificio di civile abitazione di cinque fuori terra, oltre piano interrato, dotato di ascensori, realizzato nel 1963. Il fabbricato, libero su tutti lati, affaccia su strada (via Trilussa e via Ungaretti) e su cortile condominiale. Le facciate sono in mattoni faccia a vista con fasce marcapiano in intonaco con rivestimento plastico di colore bianco e zoccolatura e colonne al piano terra rivestite di pietra in ceppo di grè, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana a lastrico solare. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su via Ungaretti e il vialetto comune; l'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un antibagno e un bagno cieco, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=380cm, ad eccezione della zona dei servizi pari ad H=240cm.

#### Identificazione catastale:

- z Foglio 33, Particella 44, Subalterno 708 (Catasto Fabbricati), scheda MI0283890, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 284,05, indirizzo catastale: Via Trilussa 23, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): cortile comune su due lati; proprietà di terzi su due lati.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 04/05/2006, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità). Tuttavia si evidenzia che è necessario correggere la toponomastica, correggendo l'indirizzo del bene, da Via Trilussa 23 a Via Ungaretti 12.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>41,00 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>€. 57.694,52</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.065,82</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/04/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, i debitori hanno la seguente composizione familiare:

(Vedasi Allegato 5). Si segnala che non sono stati rinvenuti contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate (Vedasi Allegato 7).

### 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 23/05/2006 a firma del Notaio Alan Urso ai nn. 32836/5360 di repertorio, iscritta il 05/06/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 43410/8986, a favore di derivante da Concessione a garanzia

di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 296.000,00.

Importo capitale: € 148.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

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

**Pignoramento**, stipulato il 25/11/2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 56113 di repertorio, trascritto il 15/02/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 10534/7007, a favore del contro derivante da Atto esecutivo o cautelare.

**Pignoramento**, stipulato il 29/01/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 612 di repertorio, trascritto il 27/02/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 14695/10046, a favore del 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: € 1.315,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.143,98

#### Note:

Al bene compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

#### Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese ordinarie non pagate di € 18.866,75. Tuttavia le spese condominiali insolute da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto).

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

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, come certificato dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c del Dottor Sergio Ciancimino in atti.

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

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno (dal 23/05/2006 ad oggi), in forza di atto di compravendita stipulato il 23/05/2006 a firma del Notaio Alan Urso ai nn. 32835/5359 di repertorio, registrato il 29/05/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1, Ufficio di Milano 3 ai nn. 6860 serie 1T, trascritto il 05/06/2006 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano 1 - Territorio ai nn. 43409/24580. *L'immobile è stato acquistato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.*

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

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 05/12/2005 fino al 23/05/2006), in forza di atto di compravendita stipulato il 05/12/2005 a firma del Notaio Alan Urso ai nn. 30836/4590 di repertorio, registrato il 15/12/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1, Ufficio di Milano 3 ai nn. 15198, trascritto il 20/12/2005 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 97808/54284.

Per la quota di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54,  
di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54,  
per la quota di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 6/54,  
\_\_\_\_\_ per la quota di 2/54, \_\_\_\_\_ per la quota di 2/54 e \_\_\_\_\_ per la quota di  
2/54 (ante ventennio fino al 05/12/2005), in forza di denuncia di successione del 17/03/1996 prot. 1204535 in atti dal 12/12/2001, trascritta il 11/07/1996 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 456550.

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

A oggi è stato possibile verificare solo il fascicolo edilizio relativo all'originaria **Licenza Edilizia** del 1963, con successiva agibilità del 1972 del fabbricato, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia in data 15/02/2019, Progr. 5109/2019, PG 72983/2019. Si segnala comunque che qualora il sottoscritto dovesse prendere visione anche del fascicolo edilizio riguardante la **DIA con il cambio di destinazione d'uso** dell'unità del 2006 entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente perizia per potermi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Ciò detto, considerando l'ammissibilità della pratica edilizia succitata del 2006 da parte del Comune di Milano (vedasi Allegato 6) e tenuto conto della variazione per fusione, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni denunciata al Catasto, con contestuale deposito della scheda catastale, avvenuta in data 04/05/2006 (vedasi Allegato 2), è presumibile che l'immobile sia in possesso di regolare titolo abilitativo e che comunque, anche qualora fosse difforme rispetto alle autorizzazioni edilizie, possa essere regolarizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

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

Licenza edilizia **N. 1253/1963** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione e negozi e annesse autorimesse, formazione di portico con recinzione della proprietà, presentata il 18/01/1963 con il n. 290 di

protocollo, rilasciata il 27/05/1963 con il n. 1253, Atti 17250/290/1963 di protocollo, agibilità del 20/06/1972 con il n. 145, Atti 110640/20622/1971 di protocollo.

Denuncia d'inizio attività N. **1611/2006** e successive varianti, intestata presumibilmente a \_\_\_\_\_, per lavori di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie da negozio a n. 2 unità abitative residenziali, presentata il 03/03/2006 con il n. 173601/2006 di protocollo.

La pratica edilizia non è stata ancora visionata: non appena sarà disponibile il Comune di Milano provvederà a darne comunicazione; si segnala tuttavia l'ammissibilità della pratica da parte degli Uffici competenti del Comune di Milano (vedasi Allegato 6).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017.

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

L'immobile ricade in:

*Ambito territoriale:* TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).

*Indicazioni morfologiche:* ARU, Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovo urbano; allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (Art. 17.2).

*Fattibilità geologica:* F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

*Giudizio sintetico prevalente paesaggistico:* 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Art. 18.2).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto non è stato ancora possibile visionare il fascicolo edilizio riguardante la DIA con cambio di destinazione d'uso dell'unità da negozio ad abitazione (vedasi Cap. 7 - Pratiche edilizie e situazione urbanistica).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione toponomastica; infatti l'indirizzo del bene, attualmente individuato in via Trilussa 23, deve essere corretto in via Giuseppe Ungaretti 12.

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: correzione dei dati catastali c/o Agenzia delle Entrate.

L'immobile risulta **conforme** a livello planimetrico, ma **difforme e regolarizzabile** a livello toponomastico.

Costi di regolarizzazione:

9 DOCFA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILANO VIA TRILUSSA 23, QUARTIERE QUARTO OGGIARO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MILANO Via Trilussa 23 (ora Via Giuseppe Ungaretti 12), quartiere Quarto Oggiaro, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di:

- 9 1/2 di piena proprietà
- 9 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona nord periferica della città, nel quartiere di Quarto Oggiaro, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento, convertito da negozio in abitazione nel 2006, ubicato al piano terra di un edificio di civile abitazione di cinque fuori terra, oltre piano interrato, dotato di ascensori, realizzato nel 1963. Il fabbricato, libero su tutti lati, affaccia su strada (via Trilussa e via Ungaretti) e su cortile condominiale. Le facciate sono in mattoni faccia a vista con fasce marcapiano in intonaco con rivestimento plastico di colore bianco e zoccolatura e colonne al piano terra rivestite di pietra in ceppo di grè, il tutto in buono stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è piana a lastrico solare. L'accesso al bene avviene dal cortile comune, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su via Ungaretti e il vialetto comune; l'appartamento è composto da un un soggiorno con angolo cottura, una camera, un antibagno e un bagno cieco, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=380cm, ad eccezione della zona dei servizi pari ad H=240cm.

### Identificazione catastale:

- z Foglio 33, Particella 44, Subalterno 708 (Catasto Fabbricati), scheda MI0283890, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 284,05, indirizzo catastale: Via Trilussa 23, piano: T, intestato a , derivante da Atto di compravendita.

Coerenze (da nord in senso orario): cortile comune su due lati; proprietà di terzi su due lati.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 04/05/2006, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità). Tuttavia si evidenzia che è necessario correggere la toponomastica, correggendo l'indirizzo del bene, da Via Trilussa 23 a Via Ungaretti 12.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Baranzate, Novate Milanese, Rho-Pero). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Scheibler, Parco Lessona, Parco Franco Verga.

### SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 400m	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram distante 800m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,5km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 3km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 13km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in piastrelle di ceramica 35x35cm di colore chiaro in mediocre stato di manutenzione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore bianco e chiaro in tutto l'appartamento, in mediocre stato di conservazione con evidenti tracce di umidità e distacchi dell'intonaco, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x25cm di colore chiaro sino ad H=200cm e della parete dell'angolo cottura, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x20cm di colore chiaro sino ad H=160cm, tutto in mediocre stato di manutenzione. Il rivestimento dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco con evidenti tracce di umidità, in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=380cm, ad eccezione dell'antibagno e del bagno, ribassati ad H=240cm mediante cartongesso per la presenza di soprastante ripostiglio in quota. Tutti i serramenti esterni sono in pvc tinteggiati di colore bianco con vetri doppi, protetti da inferriate sul lato nord e da serranda in ferro sul lato est, il tutto in mediocre stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno di colore noce scuro, il tutto in normale stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo blindato in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in alluminio e ghisa, mentre l'impianto per l'acqua calda sanitaria, del tipo autonomo con scaldacqua, risulta assente. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario appaiono in mediocri condizioni. L'unità è dotata di impianto a gas. Non esiste impianto di condizionamento.

Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile.

nella media 

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

mediocre 

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.

nella media 

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

mediocre 

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

nella media 

CLASSE ENERGETICA:

Per l'unità immobiliare non risulta presente alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari (pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% della superficie utile netta, il 100% della superficie delle pareti perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	41,00	x	100 %	=	41,00
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>41,00</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”* (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

Procedimento di stima comparativo : *Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione* .

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/04/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/65944115-Vendita-Monolocale-via-Fratelli-C-e-G-Antona-Milano.html> (La Casa Agency)

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Fratelli Traversi

Superfici principali e secondarie: 40 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 59.000,00 pari a €/mq 1.475,00

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 56.050,00 pari a €/mq 1.401,25

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/02/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/70108546-Vendita-Monolocale-via-Maria-Melato-1-Milano.html> (Privato)

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Maria Melato

Superfici principali e secondarie: 51 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 83.000,00 pari a €/mq 1.627,45

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 78.850,00 pari a €/mq 1.546,08

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 12/03/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/71295778-Vendita-Monolocale-via-Maria-Melato-8-Milano.html> (Professione Casa)

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Maria Melato

Superfici principali e secondarie: 52 mq

Stato conservativo: discreto  
Prezzo richiesto: € 88.000,00 pari a € 1.692,31  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: € 83.600,00 pari a € 1.607,69

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (12/04/2019)**

Valore minimo: €/mq 1.400,00  
Valore massimo: €/mq 1.600,00

Note:

Periodo: 2-2018.  
Zona: E08/ Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO.  
Tipo di destinazione: Residenziale.  
Tipologia: Abitazioni economiche.  
Superficie riferimento: Lorda.  
Stato conservativo: Normale.

**Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (01/03/2018).**

Valore minimo: €/mq 1.400,00  
Valore massimo: €/mq 1.800,00

Note:

Settore: Nord.  
Zona decentramento: Quarto Oggiaro.  
Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti), da ristrutturare.

*I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e 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 e Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate).

La valutazione tiene conto del mediocre 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.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	56.050,00	78.850,00	83.600,00
Consistenza	41,00	40,00	51,00	52,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.475,00	1.627,45	1.692,31
piano	3,00	8,00	8,00	6,00
servizi	5,00	5,00	5,00	5,00
ascensore	6,00	8,00	6,00	6,00
manutenzione immobile	3,00	4,00	5,00	5,00
manutenzione edificio	7,00	5,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	46,71	65,71	69,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.401,25	1.401,25	1.401,25
piano	0,01 %	5,61	7,89	8,36
servizi		7.000,00	7.000,00	7.000,00
ascensore	0 %	0,00	0,00	0,00
manutenzione immobile		8.000,00	8.000,00	8.000,00
manutenzione edificio		4.500,00	4.500,00	4.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	56.050,00	78.850,00	83.600,00
Data [mesi]	0,00	131,42	69,67
Prezzo unitario	1.401,25	-14.012,50	-15.413,75
piano	-28,03	-39,42	-25,08
servizi	0,00	0,00	0,00
ascensore	0,00	0,00	0,00
manutenzione immobile	-8.000,00	-16.000,00	-16.000,00
manutenzione edificio	9.000,00	9.000,00	4.500,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>58.423,23</b>	<b>57.929,49</b>	<b>56.730,84</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): €. **57.694,52**  
Divergenza: 2,90% < **10%**

COMMENTO FINALE VALUTAZIONE:

Alla luce dei valori del metodo MCA, utilizzando come comparabili i valori dei beni così come dedotti dal mercato immobiliare, e dei valori risultanti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dai Bollettini di Rilevazione dei prezzi della CCIAA di Milano, il valore €/mq ottenuto risulta attendibile.

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: mq 41,00 x €/mq 1.407,18 = **€. 57.694,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.694,52**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.694,52**

## 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), etc.) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 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), etc.), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 9 la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- 9 le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- 9 il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 9 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- 9 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 9 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	41,00	0,00	57.694,52	57.694,52
				<b>57.694,52 €</b>	<b>57.694,52 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente, data la superficie dell'unità stessa, non consente la realizzazione di più unità frazionate.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **57.694,52**

**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: €. **2.884,72**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **600,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **3.143,98**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **51.065,82**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato): €. **51.000,00**

**10. ALLEGATI:**

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- ξ Allegato 1 - Fotografie;
- ξ Allegato 2 - Documentazione catastale;
- ξ Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- ξ Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- ξ Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- ξ Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- ξ Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- ξ Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- ξ Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 12/04/2019

il tecnico incaricato  
Arch. Fabio Ugo Ramella