

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
con sede a Siena

CONTRO:

Vicolo Mapelli 2, Milano

creditore interv.: **CONDOMINIO VICOLO MAPELLI 2, MILANO**

N° Gen. Rep. **1931/2017**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SCIRPO SIMONETTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - BILOCALE PIANO TERRA
VICOLO MAPELLI 2, MILANO

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Esperto alla Stima | Arch. Fabio Butera - Monza MB |
| Codice fiscale | BTRFBA64E27G273A |
| Email | info@fabiobutera.com |
| Pec | fb@pec.fabiobutera.com |

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO) - Bilocale al piano terra (45,0 mq)

Corpo A

Categoria: Abitazione di tipo economico A3 classe 2

Dati catastali: foglio 61 particella 192 subalterno 709 piano terra

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

Occupato dai debitori e dai loro familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'immobile risulta: visitabile e adattabile

4. Creditori iscritti

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

Creditori iscritti:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Piazza Salimbeni 3, SIENA
codice fiscale 00884060526 - creditore;
- CONDOMINIO VICOLO MAPELLI 2, Milano Vicolo Mapelli 2 codice fiscale
95695730150 - creditore intervenuto

5. Comproprietari

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

Continuità delle trascrizioni: si

7. Prezzo

Bene: Vicolo Mapelli n° 2, Milano (MI)

Lotto 001 (UNICO)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" 62.700,00 €

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" 47.025,00 €

**Beni in MILANO
Vicolo Mapelli n° 2**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Identificativo corpo A

Abitazione di tipo economico (A3) sita in Milano (MI), Vicolo Mapelli n° 2.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/2

Stato civile: coniugato - Data di acquisto: 01/06/2007

Proprietà per 1/2

Stato civile: coniugato - Data di acquisto: 01/06/2007

Identificazione catastale:

Foglio 61 particella 192 subalterno 709, indirizzo Vicolo Capelli n° 2, Milano, piano terra, zona censuaria 2, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 45 mq, rendita euro 294,38.

Situazione degli intestati dal 01/06/2007:

1/2

J - Proprietà

per 1/2.

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2007 Repertorio n.: 35223 Rogante: URSO ALAN MARCO GIUSEPPE Sede: SAN DONATO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22959.1/2007)

Millesimi di proprietà di enti e parti comuni: **54,69/1000**

Confini dell'appartamento: Proprietà di altre ragioni, cortile comune, nuovamente proprietà di altre ragioni, Via Varesina.

Note sulla conformità catastale:

Nella planimetria catastale, per l'immobile risulta ancora rappresentato l'accesso dalla Via Varesina, ma nello stato di fatto il serramento vetrina e ingresso è stato trasformato in finestra; inoltre viene indicata un'altezza interna pari a m 4,20; in sede di sopralluogo è stata rilevata un'altezza interna pari a m 3,38; pertanto si rende necessario un adeguamento della scheda catastale dell'immobile.

2. Descrizione generale (quartiere e zona):

Trattasi della zona di Villapizzone, un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-occidentale della città, appartenente al Municipio 8, confinante con i quartieri di Quarto Oggiaro, Bovisa, Ghisolfi, Cagnola, Garegnano e Musocco. Problematiche del contesto (da quadro analisi PGT):

L'ex Tiro a Segno Nazionale è da anni in stato di abbandono, tanto che è occupato abusivamente da nomadi. Il quartiere è carente di commercio al dettaglio e verde. Viene richiesto un riordino viabilistico che integri parcheggi e piste ciclabili. Potenzialità: È in fase di ultimazione la ristrutturazione del centro sportivo Pavese.

| | |
|--|---|
| Caratteristiche zona: | periferica normale |
| Area urbanistica: | mista residenziale - produttiva a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. |
| Servizi presenti nella zona: | la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: rete internet in fibra ottica. |
| Servizi offerti dalla zona: | supermercato (buono), farmacia (buona) negozi al dettaglio (sufficiente), ufficio postale (normale), scuola dell'infanzia (buona), scuola primaria (buona), scuola secondaria (sufficiente), università Bovisa (buona), ospedale Istituto Clinico Sant'Ambrogio (buono), Ospedale dei Bambini Vittore Buzzi (buono), biblioteca Villapizzone (buona). |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziale e commerciale - Certosa |
| Importanti centri limitrofi: | Centro economico e finanziario Milano, Città metropolitana milanese, Brianza. |
| Attrazioni paesaggistiche: | Parco Franco Verga, Parco di Villa Scheibler |
| Attrazioni storiche: | Chiesa di san Martino in Villapizzone |

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Milano Certosa (300 m) e Milano Villapizzone (1,5 km) gestite da RFI e Trenord - linee R38, R13, S5, S6, S11; Autobus 40, Tram 19 (fermate in loco Via Varesina).

3. Stato di possesso:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria

A favore di BANCA MONTE DEI MASCHI DI SIENA con sede a Siena;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 313.000,00; Importo capitale: € 156.000,00

A rogito di Dott. Urso Alan Marco G. A. Notaio in San Donato M.se in data 01/06/2007 ai nn. 35224/7166; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 05/06/2007 ai nn. 41426/10363.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di BANCA MONTE DEI MASCHI DI SIENA con sede a Siena;

G,

diritto di proprietà;

Derivante da: atto giudiziario; a firma di Tribunale di Milano in data 13/08/2017 ai nn. 32604/2017 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 08/09/2017 ai nn. 63383/42920;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 839,06

Spese straordinarie già deliberate: € 139,00

Spese condominiali scadute ed insolute: € 7.447,32

Millesimi di proprietà : 54,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: appartamento visitabile ed adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Assenti

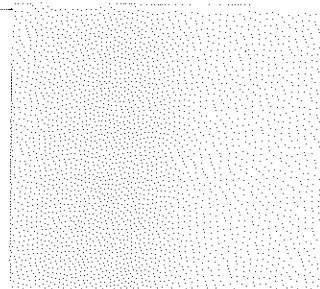
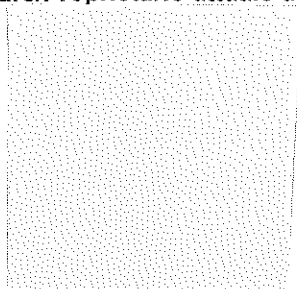
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente; classe 'G' stimata per analogia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. Attuali e precedenti proprietari:

Titolare/Proprietario attuale dal 01/06/2007:

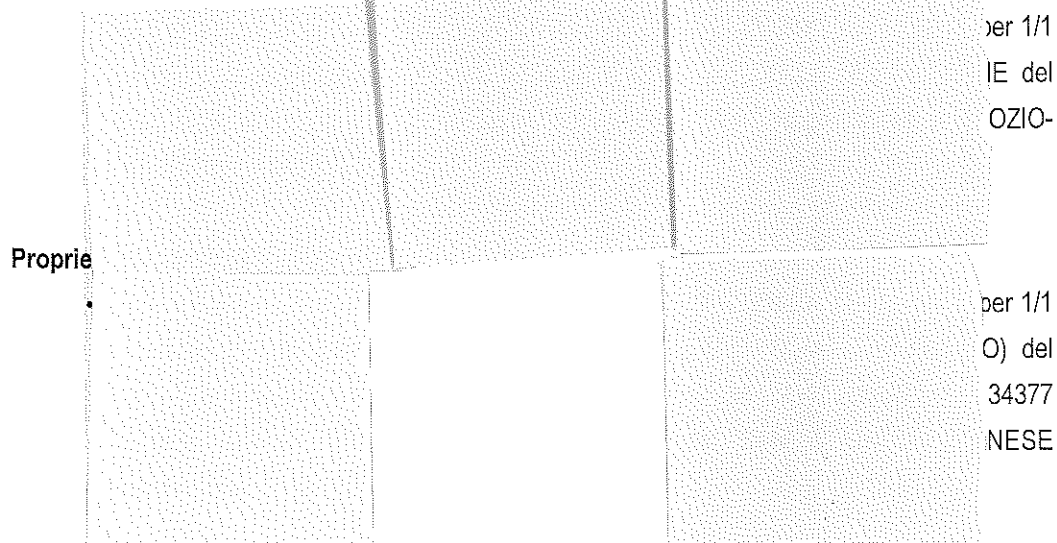


per 1/2

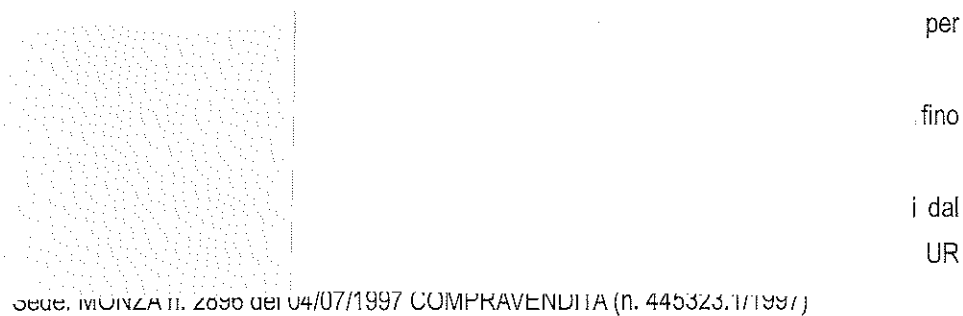
sta' per

in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2007 Repertorio n.: 35223 Rogante: URSO ALAN MARCO GIUSEPPE Sede: SAN DONATO MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22959.1/2007).

Proprietà dal 28/05/2007 al 01/06/2007



Proprietà dal 16/06/1997 al 11/01/2007



7. Pratiche edilizie:

Si precisa che, come da comunicazione del Comune di Milano del 14/08/2018 PG 374319/2018 del 30/08/2018 Progr. 18606/2018, dalla ricerche effettuate presso gli Uffici Competenti e presso l'Archivio Storico, gli atti di fabbrica risultano irreperibili, con precisazione che all'epoca, l'immobile, faceva parte dell'ex Comune di Musocco.

La stessa comunicazione precisa, inoltre, che risultano irreperibili gli atti P.G. **101867/2007**, come da informativa pervenuta dall'Archivio dell'area Sportello Unico per l'Edilizia. Nell'atto di compravendita si riporta che sono state realizzate opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano - Consiglio di Zona 8 - in data 31/01/2007 P.G. **101967/2007**, la relativa Denuncia d'Inizio Attività; da verifiche il P.G. 101967/2007 non riguarda l'immobile in questione.

Presso l'ufficio del Municipio 8, è stata rintracciata una pratica edilizia (D.I.A.) del 04/03/1998 P.G. n° 59171/1998, per modifiche interne, non menzionata nell'atto di compravendita.

Fabbricato la cui costruzione è stata iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967 e per il quale non sono stati reperiti gli atti di fabbrica.

DIA zonale (ex consiglio di zona 20) del 04/03/1998 P.G. n° 59171/1998, intestata a
fiche interne in unità immobiliare ad uso
negozio,

DIA zonale n° 101867/2007 per modifiche interne - non reperita presso gli archivi;

Cambio di destinazione da negozio ad abitazione, anno 2007 senza opere - comunicazione non reperita presso gli archivi comunali. Si fa presente che il cambio di destinazione d'uso ha comportato, invece, l'esecuzione di opere murarie, tra cui la trasformazione del serramento vetrina in finestra per la camera, modifica occultata dalla serranda esterna.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Conformità edilizia non verificata.

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo non corrisponde all'unica pratica edilizia che è stato possibile reperire presso gli uffici comunali; inoltre non si è avuto riscontro della comunicazione di cambio d'uso, da negozio ad abitazione, senza opere edilizie, di cui alla denuncia catastale per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/05/2007 protocollo n. MI0490799 in atti dal 28/05/2007 Registrazione: NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 41981.1/2007).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:

| | |
|--------------------------------|--|
| Strumento Urbanistico Vigente: | P.G.T. vigente dal 21/11/2012 |
| In forza della Delibera | S.C. n° 16 del 22/05/2012 |
| Zona Omogenea | ARU - Ambiti del rinnovamento urbano - Titolo II Capo III - Tessuti di rinnovamento urbano - art. 17.2 |
| Norme Tecniche d'Attuazione | |
| art. 16 Definizione | <p>1) Sono ambiti di rinnovamento urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.</p> <p>2) L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.</p> |
| art. 17 Disciplina | <p>1) La tav. R.02 - Indicazioni morfologiche - del Piano delle regole identifica e disciplina gli ARU.</p> <p>2) Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella tav. r.02 - Indicazioni morfologiche:</p> |
| art. 17 Disciplina | <p>a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina;</p> |

| | |
|--------------------|---|
| art. 17 Disciplina | <p>b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde.</p> <p>3) all'interno del tessuto urbano Consolidato (tuC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico - sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.</p> <p>4) rapporto di copertura (rc) ≤ 60%.</p> |
|--------------------|---|

| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Note sulla conformità: conformità edilizia da regolarizzare

Note generali sulla conformità: dev'essere sanata la conformità edilizia anche alla luce delle pratiche edilizie irreperibili presso gli uffici tecnici comunali; inoltre dev'essere aggiornata la planimetria catastale con indicazione della corretta altezza interna e corretto il serramento prospiciente la Via Varesina.

Costi stimati € 4.200,00

DESCRIZIONE

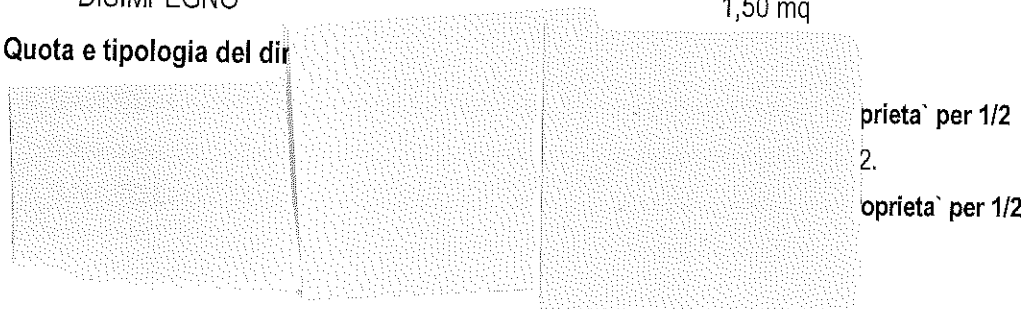
Lotto 001: Abitazione di tipo economico (A/3) di cui al punto A

Appartamento bilocale con angolo cottura e bagno, posto al piano terra, composto da un locale soggiorno, pranzo, cottura con ingresso dal cortile di Vicolo Mapelli, un disimpegno, un locale bagno e un locale camera da letto singola con finestra (ex serramento vetrina trasformato) prospiciente la Via Varesina; nel corridoio e nel bagno è stato realizzato un vano ripostiglio a soppalco e, nel cortile è di competenza, della proprietà immobiliare, un piccolo vano deposito, con

porta di accesso in acciaio verniciato. Di seguito le superfici utili rilevate:

| | |
|--------------------------|----------|
| SOGGIORNO PRANZO COTTURA | 18,15 mq |
| CAMERA DA LETTO | 11,70 mq |
| BAGNO | 3,65 mq |
| DISIMPEGNO | 1,50 mq |

Quota e tipologia del dir



Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa 3,38 m (2,55 m nel disimpegno)

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi, di cui piani fuori terra n. 4 e di cui piani interrati n. 1

Stato di manutenzione generale del condominio: sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria richiesti.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile sono da considerarsi carenti e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con sostituzione di componenti edilizie danneggiate e/o non funzionanti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde / materiale: latero - cemento / condizioni: sufficienti

Solai

tipologia: solaio in latero - cemento / condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: murature portanti / condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: anta a battente in profili di acciaio verniciato

Note: Si riferisce al cancello di accesso carraio

Infissi esterni

tipologia: ante a battente / materiale: alluminio con vetro; condizioni: sufficienti

Note: porta d'ingresso condominiale

Infissi esterni

tipologia: ante a battente / materiale: pvc con vetro camera condizioni: sufficienti

protezione: tapparella / materiale protezione: pvc / condizioni: scarse

Note: serramenti unità immobiliare - protezione solo camera

Infissi interni

tipologia: a battente / materiale: legno tamburato / condizioni: sufficiente

Manto di copertura

materiale: tegole in cemento / coibentazione: non conosciuta / condizioni: sufficienti

Pareti esterne

coibentazione: inesistente / rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato / condizioni: sufficienti;

Pavimentazione Esterna

materiale: battuto di cemento / condizioni: sufficienti (riferito al cortile)

materiale: piastrelle in ceramica / condizioni sufficienti (atrio e vano scala)

Pavimentazione Interna

materiale: piastrelle di ceramica / condizioni: sufficienti

- Note: Si riferisce alla pavimentazione interna all'appartamento

Plafoni

materiale: tinteggiati con idropittura / condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente / materiale: legno / sufficiente

Note: Si riferisce alla porta di ingresso all'appartamento dal cortile

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente / materiale: ferro / condizioni: scarse - Note: Si riferisce alla porta di accesso al locale deposito nel cortile

Rivestimento

ubicazione: bagno / materiale: piastrelle di ceramica / condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico

tipologia: audio / condizioni: funzionante / conformità: non conosciuta

Elettrico

tipologia: sottotraccia / tensione: 220V / condizioni: funzionante / conformità: non conforme

Termico

tipologia: centralizzato / alimentazione: metano / diffusori: termosifoni in acciaio / condizioni: funzionante conformità: non conosciuta

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari; Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato.

| descrizione | consistenza mq | | indice | | commerciale mq |
|-----------------------|----------------|---|--------|---|----------------|
| Appartamento p. Terra | 44,75 | x | 100 % | = | 44,75 |
| Cantina | 1,00 | x | 25% | = | 0,25 |
| Totale: | 1,00 | | | | 45,00 |

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti, della commerciabilità, dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona, conoscenze nel settore, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Comune di Milano;

• Osservatori del mercato: Agenzia delle Entrate - Banche dati quotazioni immobiliari - I° semestre 2018 Comune di Milano - Borsino Immobiliare Listino Prezzi degli Immobili di Milano - gennaio 2019; immobiliare.it andamento valori immobiliari - dicembre 2018; Big Data - Homstate report di valutazione immobiliare gennaio 2019.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia del Territorio

Fonte: banca dati quotazioni immobiliari - Abitazioni 'ECONOMICHE' in stato conservativo 'normale'
Descrizione: valore 1.400 €/mq minimo e 1.600 €/mq massimo - anno 2018 - 1° semestre

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare - gennaio 2019
Fonte di informazione: borsino immobiliare - Abitazioni di tipo 'ECONOMICHE' in buono stato
Descrizione: valore minimo 1.452 €/mq medio €/mq 1.498 e massimo 1.543

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare - gennaio 2019
Fonte di informazione: borsino immobiliare - Valutazione Immobiliare
Totale superficie commerciale Mq: 46.3
Fascia di prezzo: media

Valore minimo: 57.578 Euro (Pari a 1.280 Eu/mq)

Valore Medio: 59.977 Euro (Pari a 1.333 Eu/mq)

Valore Massimo: 62.376 Euro (Pari a 1.386 Eu/mq)

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione dal valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Applicata maggiorazione del 20% per la vicinanza del passante ferroviario, stazione Certosa.

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: big data - gennaio 2019
Fonte di informazione: HOMSTATE - Report di valutazione Immobiliare
Totale superficie commerciale Mq: 44.0
Fascia di prezzo: media

Valore minimo: 74.690 Euro (Pari a 1.698 Eu/mq)

Valore Medio: 77.000 Euro (Pari a 1.750 Eu/mq)

Valore Massimo: 78.540 Euro (Pari a 1.785 Eu/mq)

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/11/2018
Fonte di informazione: SARPI IMMOBILIARE Studio Mecenate Srl
Descrizione: Bilocale 3° piano senza ascensore

Indirizzo: Vicolo Mapelli 2, Milano.

Superfici principali e secondarie: 70,00 mq

Prezzo/Offerta minima: 133.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 22/10/2018

Fonte di informazione: LA CASA AGENCY (Milano) - prezzo richiesto - Descrizione: Trilocale 1° piano - Indirizzo: Vicolo Mapelli 2, Milano.

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Prezzo/Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 07/12/2018

Fonte di informazione: PRIVATO (Milano) - prezzo richiesto - Descrizione: Bilocale 3° piano

Indirizzo: Via Varesina n. 205, Milano

Superfici principali e secondarie: 47 mq stato conservativo - normale

Prezzo/Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 2.744,70 Euro/mq

8.3 SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi delle fonti e dei comparativi, considerati i valori medi riscontrati e valutata la tipologia dell'unità immobiliare in esame, ad uso abitazione, alla luce del numero di immobili in vendita nel contesto, si è determinato un valore medio di mercato 'Vm' pari a €/mq 1.640,00 allo stato conservativo 'normale'; per la scarsa commerciabilità del bene, in relazione alla quantità di immobili invenduti, nello stesso territorio comunale, e per lo scarso stato manutentivo dell'immobile, si determina il seguente parametro correttivo determinato dai seguenti fattori:

| | | |
|--|----|--------|
| età del fabbricato | k1 | 0,96 |
| stato d'uso e vizi riscontrati; | k2 | 0,98 |
| contesto edilizio di cui fa parte l'immobile | k3 | 0,98 |
| esposizione doppia est - ovest | k4 | 1,03 |
| incremento / decremento di piano | k5 | 0,97 |
| qualità delle finiture | k6 | 0,95 |
| disponibilità di collegamenti pubblici | k7 | 1,09 |
| Totale parametro correttivo | kt | 0,9539 |

Valore determinato = $V_m \times k_t = 1.640,0 \text{ €/mq} \times 0,9539 = 1.564,40 \text{ €/mq}$ valore unitario di stima da arrotondarsi a 1.565,00 /mq per valore finale, comunque, da intendersi a corpo e non a misura.

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;

Premesso e considerato quanto sopra, formulata ogni altra osservazione di perizia e pratica, si ritiene assegnare alla piena proprietà del lotto unico, descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale e intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

| ID | Immobile | Sup. Equiv. | V/U | Valore Intero | Valore di diritto e quota |
|----|--------------------------------------|-------------|---------|---------------|---------------------------|
| 1 | Appartamento p. terra | 44,75 | 1565,00 | 70033,75 | 70.033,75 € |
| | Deposito | 0,25 | 1565,00 | 391,25 | 391,25 € |
| | Totale valore a corpo Lotto 1 | | | | 70.425,00 € |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni

-3.521,25 €

| | |
|--|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale | -4.200,00 € |
| Giudizio di comoda divisibilità (non divisibile) | 0,00 € |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | 0,00 € |
| arrotondamento | -3,75 € |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

| | |
|---|--------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | 62.700,00 € |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | 62.700,00 € |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | 47.025,00 € |

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile;
- B. Estratto mappa;
- C. Visura storica catastale;
- D. Planimetria catastale;
- E. Ispezione ipotecaria aggiornata;
- F. Certificato ipotecario speciale;
- G. Atto di provenienza;
- H. comunicazione del Comune di Milano in riferimento all'accesso agli atti;
- I. Pratiche edilizie;
- J. Estratto di PGT comunale;
- K. Certificati di residenza;
- L. Stato di Famiglia;
- M. Email da Amministratore di Condominio e allegati.

Data generazione: 14-01-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Butera