



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2812/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
[REDACTED]

DEBITORE:  
[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCO NESPOLO**

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
2812/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via MAC MAHON 111, quartiere Varesina-Testori, della superficie commerciale di **71,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà  
[REDACTED]

L'appartamento è sito al primo piano di un complesso condominiale edificato presumibilmente attorno agli anni '30 del secolo scorso. Il complesso immobiliare si trova in buone condizioni generali così come la stessa unità immobiliare, il cui accesso avviene da un portoncino a doppia anta in legno.

L'unità è costituita da un vano ingresso, cucina, due locali e bagno. L'appartamento si presenta con pavimentazioni in piastrelle ceramiche di tonalità chiara formato 30 cm x 30 cm nell'ingresso, nella cucina ed in uno dei due locali, mentre nell'altra stanza, adibita a camera, è presente un laminato tipo legno.

Il bagno, sopraelevato di circa 15 cm rispetto alla pavimentazione dei rimanenti locali, è di fatto costituito da due zone distinte separate da un vano di passaggio: nella prima zona è presente il water mentre nella seconda è presente la doccia ed il lavandino; le due zone hanno pavimentazione in piastrelle di formato e tipo diverso, così come le piastrelle di rivestimento delle pareti, presenti sino ad un'altezza di circa 200 cm.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa mentre l'acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua elettrico ad accumulo sito nel bagno. I sanitari e le rubinetterie sono datati così come i serramenti esterni, costituiti da ante in legno a varie specchature monovetro e scuri costituiti da persiane ad ante scorrevoli, il tutto in discreto stato conservativo. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno massello tinteggiato bianco in buone condizioni generali.

Le pareti interne ed i plafoni, in buone condizioni, sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco

L'appartamento risulta dotato di cantina al piano interrato nonché di un solaio al piano sottotetto, quest'ultimo non è stato individuato e non si è a conoscenza se sia libero, occupato, in possesso di terzi da periodo ultraventennale o altro.

Identificazione catastale:

- 1 foglio 128 particella 96 sub. 712 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MAC MAHON n. 119, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario (riportate dall'atto di provenienza):

\* dell'appartamento: area comune, enti comuni, alloggio n. 51, enti comuni, alloggio n. 53, area comune su due lati;

\* del vano solaio: solaio n. 58, corridoio comune, solaio n. 60, area comune su due lati

\* della cantina: cantina n. 55, area comune su due lati, cantina n. 59 e area comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che la diversa identificazione catastale (in precedenza sub 96) è conseguenza della variazione catastale (DOCFA) effettuata dallo scrivente con la quale veniva riportato sull'elaborato planimetrico il vano cantina, precedentemente non inserito, e nell'occasione veniva riportata l'esatta partizione interna dell'unità immobiliare. Non si è invece potuto riportare il solaio, del quale non è stato possibile individuarne la localizzazione, non nota neanche all'attuale proprietà.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **71,88 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€147.948,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€137.750,60**

Data della valutazione: **13/09/2018**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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 giudiziale** attiva, stipulata il 12/04/2011 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 2462 di repertorio, iscritta il 25/03/2014 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 14072/2017, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €1270.000,00.

Importo capitale: €101.205,89.

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

**ipoteca legale** attiva, stipulata il 30/07/2017 a firma di Equitalia Nord s.p.a. ai nn. 391/13515 di repertorio, iscritta il 05/08/2015 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 45732/7773, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: €375.030,54.

Importo capitale: €187.515,27.

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento** della nuda proprietà, stipulata il 17/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 5519 di repertorio, trascritta il 06/12/2016 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 79565/53862, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto di precetto

**pignoramento** della piena proprietà, stipulata il 11/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 1731/2018 di repertorio, trascritta il 14/08/2018 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione di Milano 1 ai nn. 67388/46631, a favore [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto di precetto

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:	<b>€1.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€2.800,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,33</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servizio portineria

Ulteriori avvertenze: alla data del 17/01/2018 il debito verso il condominio ammontava complessivamente ad €7.340,06 di cui circa € 2.800,00 relativamente all' ultimo biennio (le spese dell' anno in corso sono a preventivo)

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

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

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di ricongiungimento di usufrutto dal 08/09/2016 per morte di [REDACTED] di repertorio, trascritto il 01/12/2016 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. MI0681966.

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

[REDACTED] per la quota di 500/1000 , in forza di atto di compravendita (fino al 12/04/2001), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di notaio Adriano Fiore ai nn. 62830 rep. di repertorio, trascritto il 09/03/1988 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 11667/8175, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 500/1000 , in forza di atto di compravendita ( fino al 12/04/2001), con atto stipulato il 17/02/1988 a firma di notaio Adriano Fiore ai nn. 62830 rep. di repertorio, trascritto il 09/03/1988 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 11667/8175, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2001 fino al 08/09/2016), con atto stipulato il 12/04/2001 a firma di notaio Luca Zona ai nn. 6667 rep. di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 22394/15161, in forza di atto di compravendita.

Il diritto di usufrutto rimaneva in capo ai sigg.ri [REDACTED]  
con reciproco diritto di accrescimento

[REDACTED]  
per la quota di 500/1000 del diritto di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2001 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 12/04/2001 a firma di notaio Luca Zona ai nn. 6667 rep. di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 22394/15161, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a alla cessione del diritto di nuda proprietà a favore di Sorrentino Giovanni

[REDACTED]  
per la quota di 500/1000 del diritto di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2001 fino al 08/09/2016), con atto stipulato il 12/04/2001 a firma di notaio Luca Zona ai nn. 6667 rep. di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 22394/15161, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a alla cessione del diritto di nuda proprietà a favore di Sorrentino Giovanni

[REDACTED]  
per la quota di 500/1000 del diritto di usufrutto, in forza di accrescimento di usufrutto (dal 10/09/2007 fino al 08/09/2016), con atto stipulato il 10/09/2007 a firma di in morte di [REDACTED] trascritto il 01/12/2016 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. MI0681966, in forza di accrescimento di usufrutto

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

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

Edificio edificato antecedentemente all' anno 1939

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

si precisa che nell' atto di provenienza unitamente all' appartamento vengono acquistati anche una cantina ed un solaio, che però non sono rappresentati sull' elaborato planimetrico catastale e che non è stato possibile individuare in quanto l' esecutato non è stato in grado di fornire indicazioni

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l' originario locale "cucinino" non è più tale in quanto il vano è stato messo in comunicazione con la "latrina" e nel relativo spazio è stata posizionata una doccia ed un lavandino ottenendo così un bagno di maggiori dimensioni

---

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: € 2.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico non riporta il solaio citati nell'atto di provenienza, che se individuato comporterà la necessità di aggiornare la posizione catastale con presentazione di pratica DOCFA per miglior identificazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MILANO VIA MAC MAHON 111,  
QUARTIERE VARESINA-TESTORI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via MAC MAHON 111, quartiere Varesina-Testori, della superficie commerciale di **71,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento è sito al primo piano di un complesso condominiale edificato presumibilmente attorno agli anni '30 del secolo scorso. Il complesso immobiliare si trova in buone condizioni generali così come la stessa unità immobiliare, il cui accesso avviene da un portoncino a doppia anta in legno.

L'unità è costituita da un vano ingresso, cucina, due locali e bagno. L'appartamento si presenta con pavimentazioni in piastrelle ceramiche di tonalità chiara formato 30 cm x 30 cm nell'ingresso, nella cucina ed in uno dei due locali, mentre nell'altra stanza, adibita a camera, è presente un laminato tipo legno.

Il bagno, sopraelevato di circa 15 cm rispetto alla pavimentazione dei rimanenti locali, è di fatto costituito da due zone distinte separate da un vano di passaggio: nella prima zona è presente il water mentre nella seconda è presente la doccia ed il lavandino; le due zone hanno pavimentazione in piastrelle di formato e tipo diverso, così come le piastrelle di rivestimento delle pareti presenti sino ad un' altezza di circa 200 cm.

L' impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa mentre l' acqua calda sanitaria viene erogata da uno scaldacqua elettrico ad accumulo sito nel bagno. I sanitari e le rubinetteria sono datati così come i serramenti esterni, costituiti da ante in legno con specchature monovetro e scuri costituiti da persiane ad ante scorrevoli, il tutto in discreto stato conservativo. Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno massello tinteggiato bianco in buone condizioni generali.

Le pareti interne ed i plafoni, in buone condizioni, sono intonacati a civile e tinteggiati di bianco

L' appartamento risulta dotato di cantina al piano interrato nonché di un solaio al piano sottotetto, quest' ultimo non è stato individuato e non si è a conoscenza se sia libero, occupato, in possesso di terzi da periodo ultraventennale o altro.

Identificazione catastale:

- 1 1 foglio 128 particella 96 sub. 712 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, rendita 522,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MAC MAHON n. 119, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario (riportate dall' atto di provenienza):

\* dell' appartamento: area comune, enti comuni, alloggio n. 51, enti comuni, alloggio n. 53, area comune su due lati;

\* del vano solaio: solaio n. 58, corridoio comune, solaio n. 60, area comune su due lati

\* della cantina: cantina n. 55, area comune su due lati, cantina n. 59 e area comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che la diversa identificazione catastale (in precedenza sub 96) è conseguenza della variazione catastale (DOCFA) effettuata dallo scrivente con la quale veniva riportato sull' elaborato planimetrico il vano cantina, precedentemente non inserito, e nell' occasione veniva riportata l' esatta partizione interna dell' unità immobiliare. Non si è invece potuto riportare il solaio, del quale non è stato possibile individuarne la localizzazione, non nota neanche all' attuale proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 100 mt	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 1 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 2,6 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 9 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 6 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 100 mt	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in battuto di cemento. relativo all' area cortilizia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco civile	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane scorrevoli realizzate in legno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrelle. solo su parete attrezzata	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in muratura	nella media	
<i>scale interne:</i> a rampe realizzate in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> travetti in legno o acciaio	al di sotto della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	71,88	x	100 %	=	71,88
<b>Totale:</b>	<b>71,88</b>				<b>71,88</b>

ACCESSORI: cantina e vano solaio, ai quali non si è attribuito alcun valore commerciale in quanto non è nota consistenza , localizzazione e disponibilità.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (12/02/2018)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA  
Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale

Borsino Immobiliare (12/02/2018)

Valore minimo: 1.576,00

Valore massimo: 1.936,00

Note: Milano Zona Cagnola, Achille, Papa, Tiro Segno

Abitazioni di tipo economico - in buono stato conservativo

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,88 x 2.100,00 = **150.948,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€150.948,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€150.948,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

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 investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, 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 (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) 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, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non

necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica e tenuto conto chestate l'impossibilità. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Si precisa che nella determinazione del valore dell'immobile non si è data alcuna quotazione al solaio al piano sottotetto ed alla cantine di cui è incerta l'attuale sussistenza e disponibilità non essendo stato possibile individuarne la collocazione, l'effettiva esistenza e consistenza.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, ufficio tecnico di Milano, agenzie: Tecnocasa, Prontocasa, Remax, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bollettino del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: motori di ricerca internet, [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it). [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

#### 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	Val. intero	valore diritto
A	appartamento	71,88	0,00	150.948,00	150.948,00
				<b>150.948,00 €</b>	<b>150.948,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile*

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€147.948,00**

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€7.397,40**

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: **€2.800,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€137.750,60**

data 02/04/2019

Il perito  
Ing. Franco Nespolo

**SI ALLEGA:**

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. DOCFA e Planimetria catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Mail Amministrazione condominio;
6. Bilancio cond. 2015/16 e riparto;
7. Bilancio preventivo 2016/17 e riparto;
8. Regolamento di condominio;
9. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
10. Attestati invio perizia;
11. Perizia privacy.