



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2193/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: **XXXX**

DEBITORI: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**

CUSTODE: **NOTAIO DANIELA DE SIMONE**

Data nomina: 23/05/2018- Data giuramento: 24/05/2018

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE PRIVACY

del 17/10/2018



PERITO ESTIMATORE INCARICATO:

**Arch. Francesca Bavestrelli**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6129

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 12187

Esperto Valutatore immobiliare certificato n.1131 En.i.c in conformità alla norma UNI 11558:2014 e in accordo alla UNI PdR 19:2016

Mail: [f.bavestrelli@gmail.com](mailto:f.bavestrelli@gmail.com) - mailpec: [bavestrelli@6129@oamilano.it](mailto:bavestrelli@6129@oamilano.it)

Tel/fax: 02866130

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO 1.....	1
1. DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
2. STATO DI POSSESSO .....	7
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
5. SITUAZIONE CONDOMINIALE .....	9
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	9
7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	10
8. VALUTAZIONE DEI BENI .....	11
9. ALLEGATI .....	17

## INDICE SINTETICO – LOTTO 1

**Corpo A: Appartamento**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Peschiera Borromeo (MI) Viale delle  
Rimembranze 6- Scala C- piano 2-4

Categoria: \_\_\_\_\_ A/3

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 21 particella 107 sub.24

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1

Stato di possesso: \_\_\_\_\_ Libero

Conformità edilizia: \_\_\_\_\_ non conforme

Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme

Conformità urbanistica: \_\_\_\_\_ conforme

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ 45,25m<sup>2</sup>

**LOTTO 1:**

**Valore di mercato stimato** \_\_\_\_\_ **€67.875,00**

**Prezzo da libero:** \_\_\_\_\_ **€53.000,00**

*(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)*

**Prezzo da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 42.000,00**

*(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

## Lotto 1

Sito in Peschiera Borromeo (MI) , Viale delle Rimembranze 6

## appartamento

Appartamento posto al piano secondo della consistenzadi di due locali eservizio, con annesso vano solaio nel sottotetto

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

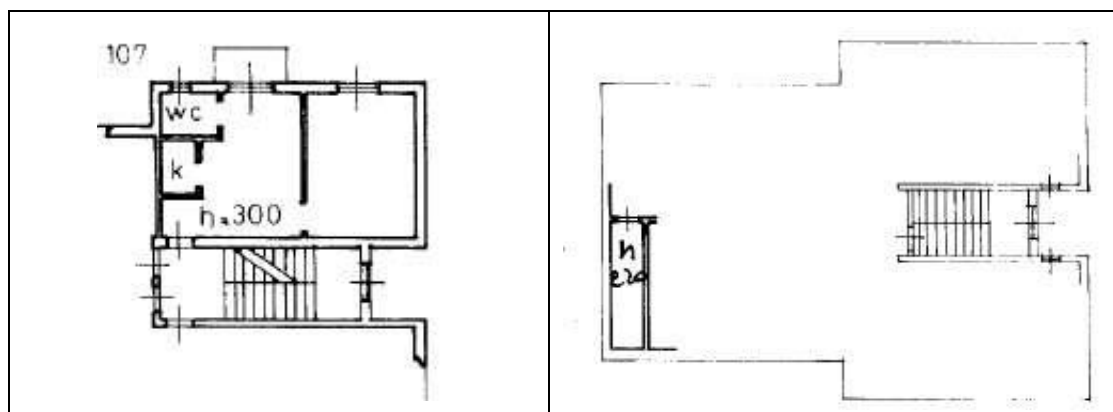


Fig. 1: planimetria catastale appartamento e solaio

### Corpo A: Appartamento

**Dati identificativi:** foglio 21 particella 107 subalterno 24

- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 45 mq, rendita €185,92;
- **Indirizzo e piano:** Peschiera Borromeo Via Delle Rimembranze 6 - piano 2-4
- **Intestati:** XXXX per la quota di ½ e XXXX per la quota di ½ in regime di comunione dei beni
- **Dati derivanti da:**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 protocollo n. MI0656887 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 318953.1/2015)
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2005 protocollo n. MI0408238 in atti dal 20/05/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 408189.1/2005)
  - VARIAZIONE del 20/03/1987 protocollo n. 789574 in atti dal 18/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- CONVENZIONE COMUNE/UT (n. 37651.1/1987)

**Coerenze da Nord in senso orario :** (come da atto di compravendita):

Dell'appartamento: appartamento int.65, particelle 239-249112, parti comuni.

Del Solaio : particella 101, corridoio di accesso, solaio int.78, particella 108.

## 1. DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Peschiera Borromeo (MI) , Viale delle Rimembranze 6/C in zona periferica con destinazione mista residenziale-agricola, situata ad est della Tangenziale di Milano A51, nelle vicinanze dell'uscita di Via Mecenate, e contigua all'aeroporto Milano Linate .

Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono sufficienti.

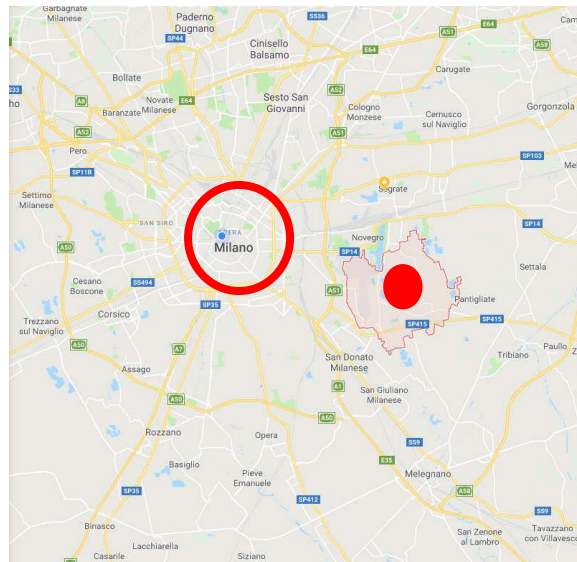


Fig. 2: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

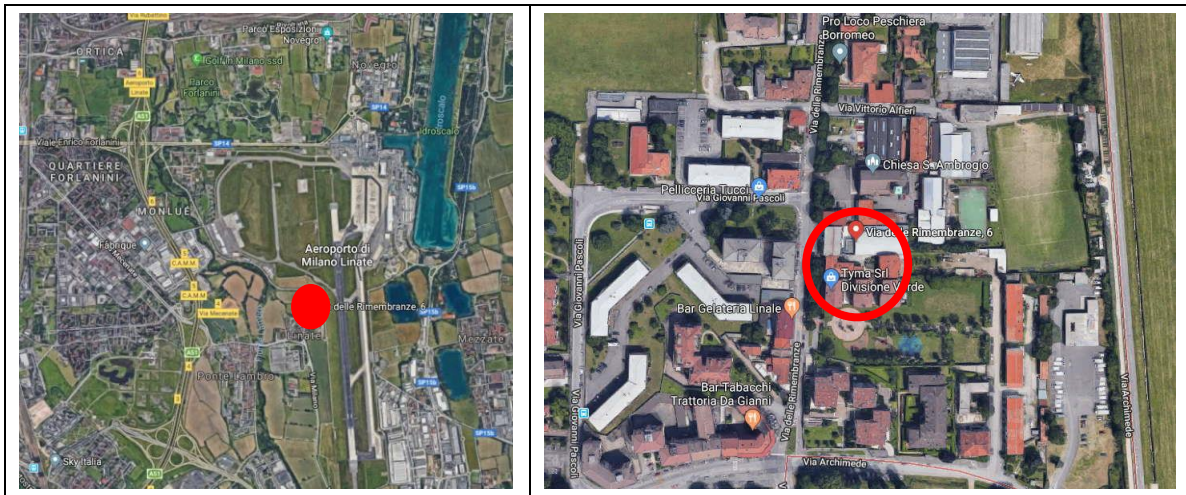


Fig. 3: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

*Servizi (nel raggio di 1 km):*

Aeroporto di Linate, ufficio postale, alcuni negozi al dettaglio

*Collegamenti:*

Autobus distante 500 m (Linea66 );

## 1.2 Edificio

Condominio composto da due fabbricati con accesso da Via le delle Rimembranze; il fabbricato di interesse è quello interno con accesso dal cortile (scala C) e affaccio verso il

parco. Trattasi di edificio di quattro piani fuori terra più un piano interrato non dotato di ascensore .



Fig. 4: Edificio fronte strada

Fig. 5: edificio con ingresso dal cortile

#### **Descrizione Dettagliata del fabbricato:**

##### **componenti edilizie:**

##### **stato di manutenzione**

Rivestimento esterni: intonaco

Buono

Balconi: in c.a. con parapetti in ferro

Buono

##### **impianti:**

##### **stato di manutenzione**

citofono: audio

Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Normale

### 1.3 Beni facenti parte del lotto 1

Appartamento al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, camera, bagno con finestra, locale deposito nel sottotetto

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al Capitolo 7 dedicato.

#### **Corpo A: Appartamento**

L'appartamento è situato al piano secondo con monoaffaccio verso est . Dal vano scale si accede direttamente al locale soggiorno dotato di angolo cottura e di balcone affacciato sul parco. Il bagno con finestra ha accesso dal soggiorno ed è dotato di piccolo ripostiglio a soppalco, i sanitari presenti sono: doccia, lavabo, vaso.

La camera da letto anch'essa con finestra verso il parco è dotata di ventilatore a soffitto.

L'altezza interna è m.2,95





Fig. 6: camera da letto

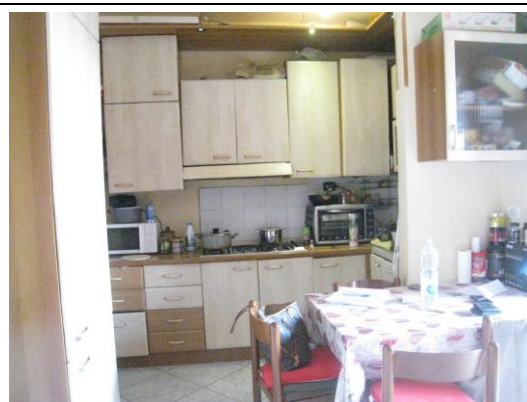


Fig. 7: soggiorno

### *Descrizione Dettagliata dei corpi A e B:*

#### **componenti edilizie dell'appartamento:**

#### **stato di manutenzione**

Porta di ingresso: a battente blindata

Normale

Serramenti esterni: alluminio e vetro (vetrocamera)

Buono

Sistemi di oscuramento: tapparelle in pvc

Scarso

Serramenti interni-porte: a battente in legno e vetro

Normale

Pavimenti: piastrelle

Normale

Pavimenti e Rivestimenti: bagno piastrelle ceramica

Normale

Apparecchi sanitari: lavabo, wc, piatto doccia

Normale

Corpi radianti: termosifoni in ghisa

Normale

Finitura tavolati interni: idropittura

Scarso

#### **Impianti dell'appartamento:**

#### **stato di manutenzione**

Riscaldamento e acqua calda : autonomo

Normale

Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare

Scarso

## 1.4 Superficie commerciale

### **Misurazione delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**

si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**

si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l' area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**

- **100%** delle superfici calpestabili;
- **100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- **50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**

- **100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
- **25%** dei balconi e terrazze scoperti;
- **35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- **35%** dei patii e porticati;
- **60%** delle verande;
- **15%** dei giardini di appartamento;
- **10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- **50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- **25%** qualora non comunicanti

### Corpo A: Appartamento

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento	43,00	1,00	43,00
Balcone	2,00	0,25	0,50
Solaio	7,00	0,25	1,75
<b>totale</b>	<b>52,00</b>		<b>45,25</b>

## 1.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

---

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

## 1.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

---

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili.

## 1.7 Giudizio di comoda divisibilità

---

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ufficio consentono allo stesso di poter essere diviso.

## 2. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 12/10/2018 l'unità immobiliare risulta occupata dai proprietari. In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

---

#### 3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

#### 3.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

#### 3.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

#### 3.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

---

#### 3.2.2. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 31/05/2005 Notaio Tacchini Valerio di Milano ai nn. 47107/4885 di repertorio, iscritta il 13/06/2005 a Milano 2 ai nn. 86441/21301, a favore di **XXXX**, per la quota di 1/1, contro **XXX**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Importo ipoteca: €260.000,00



Importo capitale: €130.000,00

Tasso interesse annuo: 3,534%

Durata: 30 anni

### 3.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, del 16/08/2017 rep. n. 32760 a firma di Tribunale di Milano , trascritto il 07/09/2017 a Milano 2 ai nn.107569/69062 , a favore di **XXXX**, per la quota di 1/1, contro **XXXX**, da verifica presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano risulta Provvedimento di sospensione del Giudice Simonetta Scirpo in data 24/04/2018 sino al 28/02/2019

**Pignoramento**, del 19/09/2017 rep. n.35916 a firma di Tribunale di Milano , trascritto il 06/11/2017 a Milano 2 ai nn.132941/85553 , a favore di **XXXX**, per la quota di 1/1, contro **XXXX** ; pignoramento per €36.784,48 oltre interessi e spese successive.

### 3.2.4. Altre trascrizioni

nessuna

### 3.2.5. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 4.1 Attuale proprietario

**XXXX** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

(dal 31/05/2005 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 31/05/2005 rep. n. 47106/4884 a firma Notaio Valerio Tacchini di Milano, trascritto a Milano 2 il 13/06/2005 ai nn. 86440/44242

valore compravendita: €100.000,00

### 4.2. Precedenti proprietari

**XXXX** per la quota di 1/1

(dal 14/01/2004 al 31/05/2005 )

in forza di **atto di compravendita** del 14/01/2004 rep. n. 5306/3448 a firma Notaio Rossana di Mauro , trascritto a Milano 2 il 19/01/2004 ai nn. 6009/3507.

**XXXX** di per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

(ante ventennio al 14/01/2004)

in forza di **atto di compravendita** del 06/04/1987 rep. n. 32054 a firma Notaio Andrea Soana di san Donato Milanese , trascritto a Milano 2 il 30/04/1987 ai nn. 35125/26120.

## 5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€850,00-
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	00-
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€1.700,00-
Spese condominiali scadute o insolute:	€7.813,56-
<b>Millesimi condominiali:</b>	
di proprietà per il condominio:	63,72
di scala o palazzina:	67,00

N.B.:

*si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati*

## 6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 6.1. Pratiche edilizie

L'intero compendio di cui è parte l'unità immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. Da atto di provenienza (allegato -5) risultava che per le modifiche apportate all'interno dell'appartamento era stata inoltrata al Comune di Peschiera Borromeo comunicazione in data 17 febbraio 1986 con protocollo n.01961.

A seguito di richiesta di Accesso agli atti effettuata dalla scrivente in data 4/09/2018 il responsabile del settore pianificazione urbanistica di Peschiera Borromeo ha comunicato l'irreperibilità degli atti edilizi. (allegato- 8).

### 6.2. Situazione urbanistica

PGT - Piano Di Governo Del Territorio.

L'immobile ricade in zona classificata : **Tessuto Urbano Consolidato Residenziale** (art.18 NTA del PGT)

### 6.3. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

*nessuno*

## 7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 7.1. Conformità edilizia e catastale

#### **Corpo A: Appartamento**

Come specificato nel punto 6.1 non è stato possibile reperire gli atti edilizi.

Alla data del sopralluogo del 12/10/2018 è stata verificata la non conformità dello stato dell'unità immobiliare rispetto ai contenuti della planimetria catastale del 20/03/1987.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Risultano parzialmente demoliti i tavolati che chiudevano il locale cucinino contiguo all'ingresso dell'appartamento, così che il bagno non risulta disimpegnato come da Regolamento di igiene.
- Nel locale bagno è stato creato piccolo ripostiglio a soppalco in muratura

Le difformità non sono facilmente regolarizzabili in quanto risulta necessario dotare il bagno di disimpegno regolamentare mantenendo la zona cucina aerata ed illuminata naturalmente. La creazione del disimpegno comporta lo spostamento della parete attrezzata cucina con creazione di nuovi attacchi elettrici ed idraulici su altra parete del soggiorno, la elevazione di tavolati in cartongesso in posizione contigua all'ingresso dell'appartamento per creazione disimpegno per il bagno, la demolizione parziale di una parete del bagno con spostamento attacchi lavabo per nuovo accesso dal disimpegno e il tamponamento dell'accesso esistente per il locale bagno.

Risulta pertanto necessario predisporre pratica edilizia a sanatoria (considerata la mancanza degli atti di fabbrica) che certifichi lo stato dell'immobile ed evidenzi le nuove modifiche interne da effettuare, con successiva presentazione della variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione per:

- Per le opere edili si quantificano circa euro €5.000,00
- Parcella tecnico professionista per predisposizione pratiche edilizie e catastali e sanzioni comunali: € 4.500,00

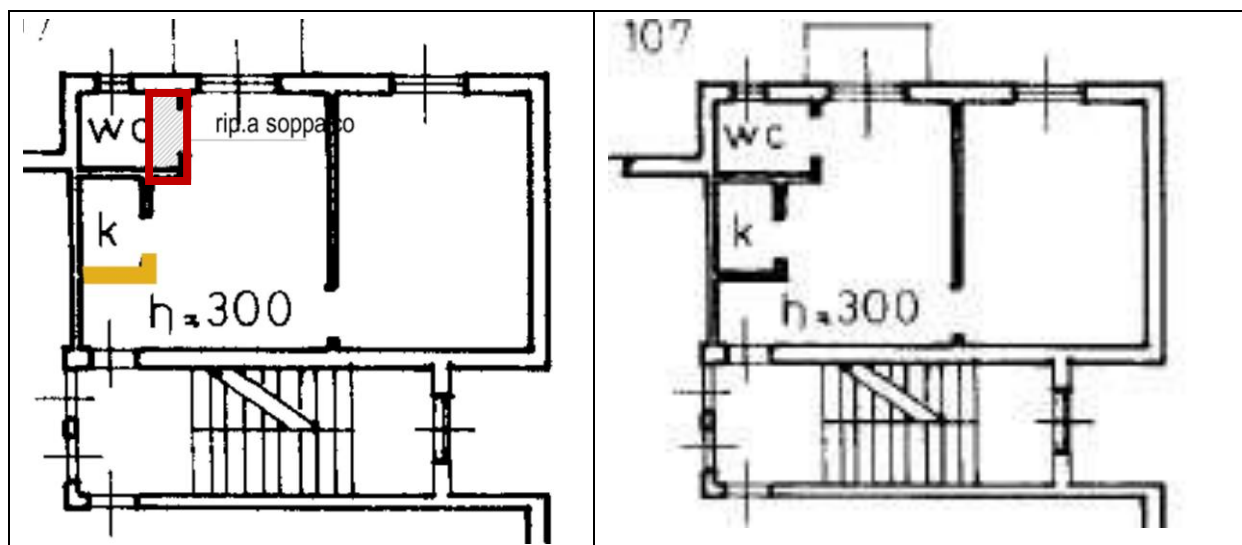


Fig. 8: schema stato di fatto

Fig. 9: planimetria catastale appartamento

Opere effettuate in difformità: Demolizioni effettuate in difformità: 

## 7.2. Conformità urbanistica

---

### **Corpo A: appartamento**

L'immobile risulta conforme.

## 8. VALUTAZIONE DEI BENI

### 8.1. Criterio di stima

---

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '9' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

#### **Segmentazione del mercato**

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

#### **Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive**

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

### **Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative**

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

### **Il Metodo del confronto di mercato (MCA)**

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc.

Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.



Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

## 8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)
- agenzie immobiliari on-line

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento Tasso capitalizzaz.
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.271	<b>1.361</b>	1.452	3,6	<b>4,1</b>	4,5	<b>3,6%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.543	<b>1.724</b>	1.906	4,5	<b>5,4</b>	6,4	<b>3,8%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	817	<b>998</b>	1.180	1,8	<b>2,7</b>	3,6	<b>3,3%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.089	<b>1.180</b>	1.271	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>3,2%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.361	<b>1.475</b>	1.588	3,6	<b>4,1</b>	4,5	<b>3,3%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	726	<b>862</b>	998	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>3,2%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	1.271	<b>1.384</b>	1.498	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,3%</b>
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.588	<b>1.793</b>	1.997	5,4	<b>6,4</b>	7,3	<b>4,3%</b>
Ville e Villini (Da ristrutturare)	817	<b>998</b>	1.180	2,7	<b>3,2</b>	3,6	<b>3,8%</b>

Fig. 10: Risultato interrogazione [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Fonte di informazione: "[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)" –Peschiera Borromeo zona B.Croce-Archimede, la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili da ristrutturare" che risultano compresi tra €/m<sup>2</sup> 817,00(seconda fascia) e €/m<sup>2</sup> 1.180,00 (prima fascia).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio d:  
annotazi

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEIO

Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1500	L	4,4	5,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1600	L	4,5	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1400	L	3,7	4,4	L

Fig. 11: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "GEOPOI Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 –Peschiera Borromeo - Fascia/Zona:Liniate, <mezzate, Bellaria, Mirazzano

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni Civili in stato conservativonormale , compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.400,00 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.500,00 (max)

Fonte di Informazione : Idealista.it

Agenzia immobiliare B.P. di Monica Paoletta &c. snc

Viale delle Rimembranze 6 – Peschiera Borromeo

Bilocale al Primo piano mq-50 richiesta €75.000,00 (€/mq.1.500,00)

### 8.3. Calcolo del valore di mercato

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach, di seguito MCA).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.500,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento	45,25	1.500,00	€ 67.875,00	€67.875,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 67.875,00</b>	<b>€67.875,00</b>

*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.

#### 8.4. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>VALORE DI MERCATO :</b>	<b>€67.875,00</b>
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€3.393,75
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 9.500,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 1.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 53.281,25

**N.B.:**

*si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati*

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA  
PER DIRITTO/QUOTA**

**Libero:**

€ 53.281,25

*(esempio piena proprietà 1/1)***arrotondato:****€ 53.000,00****\*\*Occupato:**

€ 42.400,00

*(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)***arrotondato:****€ 42.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

## 8.5. Valore di indennità/congruità canone

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€ 500,00** mensili escluse spese condominiali, un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti

**\*\*\***

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Data del sopralluogo: .....12/10/2018

Data della valutazione:.....16/10/2018

Data della relazione:.....17/10/2018

il tecnico incaricato  
arch. Francesca Bavestrelli

## 9. ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. Visura storica catastale A/2
2. Estratto di Mappa
3. Elenco sintetico formalità
4. Nota Iscrizione di ipoteca
5. Atto provenienza
6. Risposta Ag.Entrate\_no contratti locazione
7. Planimetria catastale
8. Comunicazione irreperibilità atti edilizi
9. Regolamento di condominio
10. Perizia Privacy
11. Attestazione di invio Stima alle Parti