



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2911/2017

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DR. ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

DR.ssa Paola Parisi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIAN LUCA PASSARELLA**

CF:PSSGLC56E27D5900

con studio in CORMANO (MI) VIA PO, 98

telefono: 026150000

email: studiotecnicopassarella@gmail.com

PEC: gianluca.passarella@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2911/2017

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CORNAREDO Via Vittorio Veneto 24, frazione San Pietro all'Olmo, quartiere Il Borgo, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione ricavata dal preesistente sottotetto con modifica di falda ed inserimento di idonee porzioni trasparenti. La superficie abitabile progettuale è limitata da pareti atte a isolare le porzioni con altezza inferiore a mt. 1,95. Le porzioni così isolate sono dichiarate quali vani interclusi e non accessibili nella pratica autorizzativa.

Nella realtà l'unità è priva di tali partizioni in corrispondenza delle finestre del locale camera C, del locale soggiorno sia in lato est che in lato ovest.

Ai fini della regolarità edilizia è necessario prevedere il riposizionamento delle partizioni come da scheda, in conseguenza di ciò la relazione di stima prende in considerazione solo le superfici utili ai fini abitativi, lo spazio intercluso non è valutabile.

Si descrive l'unità come da autorizzazioni: locale giorno che si estende a destra e a sinistra dell'ingresso, con presenza di due finestre sui due lati di est ed ovest, frontalmente all'ingresso, è posto il bagno a cui si accede dal soggiorno, bagno dotato di antibagno, alla destra dell'ingresso, in posizione retrostante al ballatoio scala comune, è posta una camera di limitata dimensione e agibile al massimo per una persona.

Le finiture dell'unità sono più che buone stante anche la recente realizzazione, (anno 2007), presenta pavimentazioni in ceramica di ampio formato come i rivestimenti del bagno, la porta di accesso è del tipo di sicurezza con chiave dedicata, le porte interne sono tamburate.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera protetti da persiane oscuranti, è presente una finestratura a tetto in legno per il bagno.

Le pareti sono intonacate a "pronto", il solaio presenta falde inclinate con altezza massima di cm. 286 in corrispondenza del colmo, altezza di progetto della partizioni minime pari a cm. 195, lo stato, al momento del sopralluogo, variano da cm. 46/55 a cm. 148.

L'unità gode di impianto autonomo di riscaldamento alimentato da rete metano, radiatori in acciaio e regolazione con termostato.

Si è rilevata la mancanza di idonea ventilazione per la zona cottura attuale essendo prevista nella zona come autoirizzata.

La rimozione delle pareti di compartimento ha consentito la realizzazione di angolo cottura in posizione diversa da quanto autorizzato.

Sono presenti limitati fenomeni di condensa nei contorni finestre e negli spigoli esposti (ponti termici non correttamente realizzati)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 (6° f.t.), scala scala A, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 297 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 24/A, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: APPARTAMENTO - proprietà di terzi, ente comune e vano scala comune, parti comuni sui restanti lati.

L'immobile deriva dalla fusione e cambio di destinazione d'uso degli immobili identificati al sub. 66 - 67 - 68 - Variazione del 27/06/2007 protocollo MI0604718



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.948,01
Data della valutazione:	09/10/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'accesso presso l'immobile oggetto di procedura, a seguito di invio di raccomandata del 19/03/2018 da parte del Custode Giudiziario la Dr.ssa Paola Parisi, era stato fissato per il giorno 13/04/2018, ma per impossibilità dell'esecutato l'accesso è stato eseguito in data 27/04/2018 in presenza dell'esecutato e del custode.

Si è provveduto alla verifica, presso l'Agenzia delle Entrate, dell'eventuale presenza di contratto di locazione in corso per l'immobile oggetto di procedura, che non ha rilevato nessun contratto di locazione o di comodato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/07/2007 a firma di notaio De Martinis ai nn. 77404 di repertorio, iscritta il 03/08/2007 a Agenzia Entrate Ufficio Prov. di Milano - Territorio Serv. di Pubb. Imm. di Milano 2 ai nn. 128238/35272, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 125.000,00.



Importo capitale: 187.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, trascritto il 10/01/2018 a Agenzia Entrate Ufficio Prov. di Milano - Territorio Serv. di Pubbl. Imm. di Milano 2 ai nn. 3423/2241, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

#### 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>€ 600,00</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>€ 2.044,59</b>
Millesimi condominiali:	<b>9,27</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di notaio Paolo De Martinis ai nn. 77403/10354 di repertorio, registrato il 02/08/2007 a Milano 6 ai nn. 19150, trascritto il 03/08/2007 a Milano 2 ai nn. 128237/67677, in forza di atto di compravendita.

Rettifica atto del 08/08/2007 trascritto ai nn. 131836/69766

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1987 fino al 01/12/2000), con atto stipulato il 19/05/1987 a firma di Gasparro Fiorella ai nn. 4863 di repertorio, trascritto il 29/05/1987 a Milano 2 ai nn. 42753/31066, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a impresa originaria che ha edificato il fabbricato e successivamente è fallita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di sentenza di fallimento nr. 143/97 (dal 01/12/2000 fino al 02/12/2000), in forza di sentenza di fallimento nr. 143/97.

Il titolo è riferito solamente a .

Fallimento di Edilia srl non è noto il decreto di fallimento.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 02/12/2000 fino al 19/06/2002), con atto stipulato il 02/12/2000 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 10295 di repertorio, trascritto il 20/02/2001 a Milano 2 ai nn. 15335/10888, in forza di decreto di trasferimento.

Il titolo è riferito solamente a a parte del sub. 66 da Fallimento 143/97 Edilia srl

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 02/12/2000 fino al 19/06/2002), con atto stipulato il 02/12/2000 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 10292 di repertorio, trascritto il 20/02/2002 a Milano 2 ai nn. 15333/10886, in forza di decreto di trasferimento.

Il titolo è riferito solamente a sub. 67 da Fallimento 143/97 Edilizia srl

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 06/12/2000 fino al 15/10/2004), con atto stipulato il 06/12/2000 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 10488 di repertorio, trascritto il 27/02/2001 a Milano 2 ai nn. 17832/12629, in forza di decreto di trasferimento.



Il titolo è riferito solamente a sub. 68 da Fallimento 143/97 Edilia srl

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2002 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 19/06/2002 a firma di De Martinis ai nn. 15433/1203 di repertorio, registrato il 28/06/2002 a Milano 6 ai nn. 3529, trascritto il 22/06/2002 a Milano 2 ai nn. 77830/45319, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a a parte ex sub. 66 acquisto da Zanardelli/Berlaschini

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di trasferimento (dal 19/06/2002 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 19/06/2002 a firma di De Martines ai nn. 15434/1204 di repertorio, trascritto il 22/06/2002 a Milano 2 ai nn. 77831/45320, in forza di trasferimento .

Il titolo è riferito solamente a AL SUB. 67 dalla sig.ra Mosconi Domenica

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2004 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 15/10/2004 a firma di De Martines ai nn. 54087/4034 di repertorio, trascritto il 27/10/2004 a Milano 2 ai nn. 154049/80989, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a originario sub. 68 da Vigorelli Lorenzo e Pavesi Maria Rosa

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla luce delle osservazioni si conferma che l'unità dovrà essere riportata allo stato autorizzato per essere conforme alle prescrizioni autorizzative ed alla scheda catastale. Le opere da eseguire sono essenzialmente di facile realizzazione, divisori in cartongesso da cm 10, necessita anche l'inversione degli attacchi dei caloriferi per le porzioni che gravitano dello spazio non accessibile e il riposizionamento dell'impianto elettrico sui nuovi tamponamenti per quanto necessita.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 1 nr. 253/88** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuovo fabbricati, rilasciata il 19/04/1989 con il n. 16001 di protocollo. Variante ed integrazioni del 24/07/1992 e del 15/03/1993

Autorizzazione Edilizia in sanatoria **N. 2 nr. 38/2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 19/03/2003 con il n. prot. 3204 di protocollo

Denuncia di Attività **N. 3 nr. 53/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e recupero del sottotetto, presentata il 17/03/2006 con il n. 4587 di protocollo, agibilità del 28/06/2007 con il n. 11788 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità non è stata rilasciata in quanto il complesso edilizio originario di cui alla c.e. 253/1998 è privo di certificato di agibilità.

Lavori ultimati in data 27/06/2007.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono in luogo le tamponature fra porzione abitabile e vano intercluso . (normativa di riferimento: norme di cui al testo unico e con riferimento all'autorizzazione rilasciata.)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura come previsto del tamponamento anche con parete in cartongesso.

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

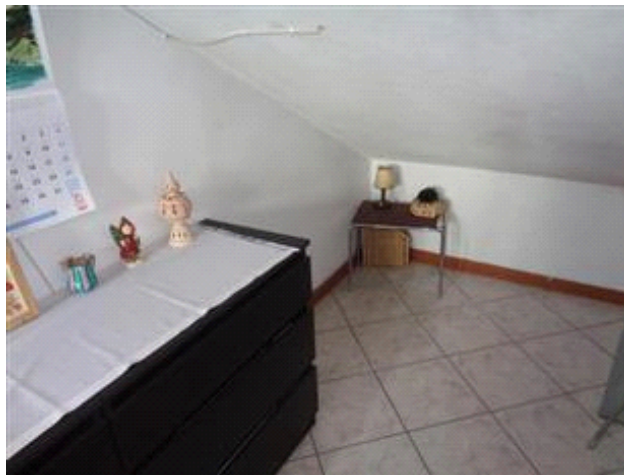
Costi di regolarizzazione:

- spostamento -traslazione dei caloriferi senza manomissione delle tubazioni: €200,00
- tamponamento porzioni previste quali intercluse: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg

Questa situazione è riferita solamente a limitazione dei locali.

L'obbligo di delimitare i vani è condizione essenziale per l'abitabilità.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non essendo in luogo le delimitazioni prevista dal provvedimento autorizzativo la scheda ben rappresenta quanto previsto ma non è coerente con lo stato di fatto (normativa di riferimento: conformità della scheda allo stato di fatto.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: come previsto per le opere edilizie

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORNAREDO VIA VITTORIO VENETO 24, FRAZIONE SAN PIETRO ALL'OLMO,  
QUARTIERE IL BORGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORNAREDO Via Vittorio Veneto 24, frazione San Pietro all'Olmo, quartiere Il Borgo, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di abitazione ricavata dal preesistente sottotetto con modifica di falda ed inserimento di idonee porzioni trasparenti. La superficie abitabile progettuale è limitata da pareti atte a isolare le porzioni con altezza inferiore a mt. 1,95. Le porzioni così isolate sono dichiarate quali vani interclusi



e non accessibili nella pratica autorizzativa.

Nella realtà l'unità è priva di tali partizioni in corrispondenza delle finestre del locale camera C, del locale soggiorno sia in lato est che in lato ovest.

Ai fini della regolarità edilizia è necessario prevedere il riposizionamento delle partizioni come da scheda, in conseguenza di ciò la relazione di stima prende in considerazione solo le superfici utili ai fini abitativi, lo spazio intercluso non è valutabile.

Si descrive l'unità come da autorizzazioni: locale giorno che si estende a destra e a sinistra dell'ingresso, con presenza di due finestre sui due lati di est ed ovest, frontalmente all'ingresso, è posto il bagno a cui si accede dal soggiorno, bagno dotato di antibagno, alla destra dell'ingresso, in posizione retrostante al ballatoio scala comune, è posta una camera di limitata dimensione e agibile al massimo per una persona.

Le finiture dell'unità sono più che buone stante anche la recente realizzazione, (anno 2007), presenta pavimentazioni in ceramica di ampio formato come i rivestimenti del bagno, la porta di accesso è del tipo di sicurezza con chiave dedicata, le porte interne sono tamburate.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera protetti da persiane oscuranti, è presente una finestrata a tetto in legno per il bagno.

Le pareti sono intonacate a "pronto", il solaio presenta falde inclinate con altezza massima di cm. 286 in corrispondenza del colmo, altezza di progetto della partizioni minime pari a cm. 195, lo stato, al momento del sopralluogo, variano da cm. 46/55 a cm. 148.

L'unità gode di impianto autonomo di riscaldamento alimentato da rete metano, radiatori in acciaio e regolazione con termostato.

Si è rilevata la mancanza di idonea ventilazione per la zona cottura attuale essendo prevista nella zona come autorizzata.

La rimozione delle pareti di compartimento ha consentito la realizzazione di angolo cottura in posizione diversa da quanto autorizzato.

Sono presenti limitati fenomeni di condensa nei contorni finestre e negli spigoli esposti (ponti termici non correttamente realizzati)

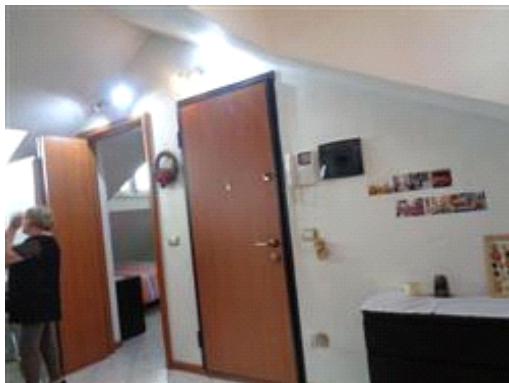
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 (6° f.t.), scala scala A, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 297 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 24/A, piano: 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: APPARTAMENTO - proprietà di terzi, ente comune e vano scala comune, parti comuni sui restanti lati.

L'immobile deriva dalla fusione e cambio di destinazione d'uso degli immobili identificati al sub. 66 - 67 - 68 - Variazione del 27/06/2007 protocollo MI0604718

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Milano a 7 km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: parco Ticino.



SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt da centrale 431	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300mt z649 da centrale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 34 malpensa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante km 1	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante km 6	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:







Delle Componenti Edilizie:


*infissi esterni:* ad ante realizzati in alluminio. recenti buono 


*manto di copertura:* realizzato in laterizio con coibentazione in lana vetro buono 

*cancello:* anta- scorrevole realizzato in ferro con apertura anta-scorrevole buono 

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in cassa vuota al di sopra della media 


*pavimentazione esterna:* realizzata in cortile cementizio con ampi spazi a verde al di sopra della media 


*protezioni infissi esterni:* ante -semifissi realizzate in alluminio. Porzioni comuni ingresso e vano scala buono 


*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco silicati nella media 


*scale:* interna con rivestimento in marmo al di sopra della media 


Degli Impianti:


*antenna collettiva:* digitale e sat conformità: da verificare al di sopra della media 


*ascensore:* conformità: da verificare. L'ascensore termina al piano 4, quinto f.t., l'unità si raggiunge con rampa scala sino al piano al di sopra della media 

*citofonico:* videocitofono conformità: da verificare al di sopra della media 

*termico:* riscaldamento fisso con caldaia autonoma con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori metallici conformità: da verificare al di sopra della media 

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare. Impianto che appare regolare e ben fatto non riscontrato dalle certificazioni che non sono state fornite, differenziali separati presenti buono 

*fognatura:* di rete condominiale con invio in rete comunale la reti di smaltimento è realizzata in acque nere con recapito in fognatura conformità: da verificare al di sopra della media 

*idrico:* sotto traccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni pvbc conformità: da verificare. sanitari ceramica sospesi, rubinetterie in ottone cromato nella media 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in ca buono 

*solai:* ca laterizio al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:

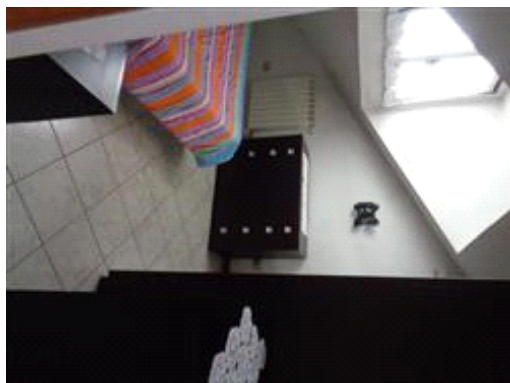
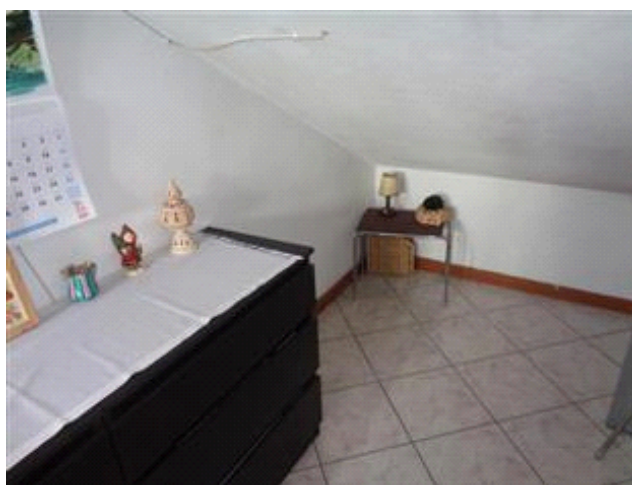


[205.30 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15087-000223/2012 registrata in data 20/04/2012

**CONSISTENZA:**Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento come autorizzato	40,25	x	100 %	=	40,25
superficie non abitabile	29,50	x	10 %	=	2,95
<b>Totale:</b>	<b>69,75</b>				<b>43,20</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 20/09/2018  
 Fonte di informazione: casa.it  
 Descrizione: appartamento stesso stabile mq. 75  
 Indirizzo: via v. veneto 24  
 Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie: 10  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 6 %  
 Prezzo: 117.500,00 pari a 1.382,35 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio  
 Data contratto/rilevazione: 06/10/2018  
 Fonte di informazione: OMI  
 Descrizione: abitazioni civili ++  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 20/09/2018  
 Fonte di informazione: annuncio telematico  
 Descrizione: due locali  
 Indirizzo: stesso complesso  
 Superfici principali e secondarie: 50  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 2.100,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 12 %  
 Prezzo: 92.400,00 pari a 1.848,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	43,20	x	1.650,00	=	<b>71.280,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 71.280,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 71.280,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato, trattandosi di bene avente comuni caratteristiche per tipologia,



consistenza periodo di edificazione e caratteristiche costruttive, ben rappresentate nella prima cintura costituita da cittadine periferiche più prossima alla città di Milano, è quello denominato stima con metodo "comparativo". La stima con metodo comparativo permette di determinare il valore venale in comune commercio, o, come usualmente si recita, il "più probabile valore di mercato", rilevabile in una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, ovvero sia un valore normale ed attuale ed adeguato alle condizioni economiche all'epoca della valutazione. I dati necessari per tale stima sono la superficie e la tipologia che devono essere raffrontati con similari condizioni in un mercato di libera contrattazione.

Si sono esaminati i listini di riferimento, OMI e inserzioni di vendita sui periodici e internet mob.casa,casa.it e tecnocasa ecc.in quanto sono presenti alcuni recenti annunci di vendita di unità nel complesso in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio Provinciale di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornaredo , agenzie: Tecnocasa Tecnorete Casa.it - Inserzioni internet , osservatori del mercato immobiliare OMI Osmi

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,20	0,00	71.280,00	71.280,00
				<b>71.280,00 €</b>	<b>71.280,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità non ha le caratteristiche per essere frazionata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.880,00**

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

Riduzione del valore del **8%** 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: **€ 5.590,40**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 297,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 2.044,59</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 61.948,01</b>

data 09/10/2018

il tecnico incaricato  
GIAN LUCA PASSARELLA

