



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 829/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]  
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT. GIUSEPPE FIENGO**  
CUSTODE: **SIVAG SPA**

Data nomina: 25/11/2018 - Data giuramento: 03/12/2018

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 26/07/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
2.1 Zona.....	3
2.2 Edificio .....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto .....	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità .....	10
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>10</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>11</b>
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	11
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
<b>5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>12</b>
5.1 Attuale proprietario.....	12
5.2 Precedenti proprietari.....	12
<b>6. SITUAZIONE CONDOMINIALE</b> .....	<b>13</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>13</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	13
7.2 Situazione urbanistica.....	13
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	13
<b>8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ</b> .....	<b>14</b>
8.1 Conformità edilizia.....	14
8.2 Conformità catastale .....	14
8.3 Conformità urbanistica.....	14
<b>9. VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>14</b>
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	16
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	17
<b>10. ALLEGATI</b> .....	<b>18</b>

## INDICE SINTETICO

**LOTTO 1****Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 25, piano 2-4

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

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 149, particella 101, subalterno 10

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**Stato di possesso: \_\_\_\_\_ **libero dal decreto di trasferimento**Conformità edilizia: \_\_\_\_\_ **conforme**Conformità catastale: \_\_\_\_\_ **conforme**Conformità urbanistica: \_\_\_\_\_ **conforme**Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **50,35 m<sup>2</sup>****Valore di mercato stimato** \_\_\_\_\_ **€ 85.595,00****Prezzo da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 78.000,00***(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)***Prezzo da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 62.400,00***(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

# Lotto 1

Sito in Milano, Via Giovanni Battista Prandina 25

## Appartamento

con solaio

### 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

#### **Corpo A-A1:** Appartamento con solaio

- **Dati identificativi:** foglio 149, particella 101, subalterno 10;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 55 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 25, piano 2-4;
- **Intestati:**
  - [REDACTED] nata in PERU il 14/10/1970 CF [REDACTED]  
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
  - [REDACTED] nato in ARGENTINA il 30/09/1965 CF [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** altro mappale; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi e spazi comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- **del solaio:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune;

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

### 2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

#### 2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Milano, Via Giovanni Battista Prandina 25, in zona periferica Nord-Est, al di fuori del tracciato della Circonvallazione Esterna (nelle vicinanze del tracciato del Naviglio della Martesana in zona Ponte Nuovo), a destinazione funzionale prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è intenso e i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

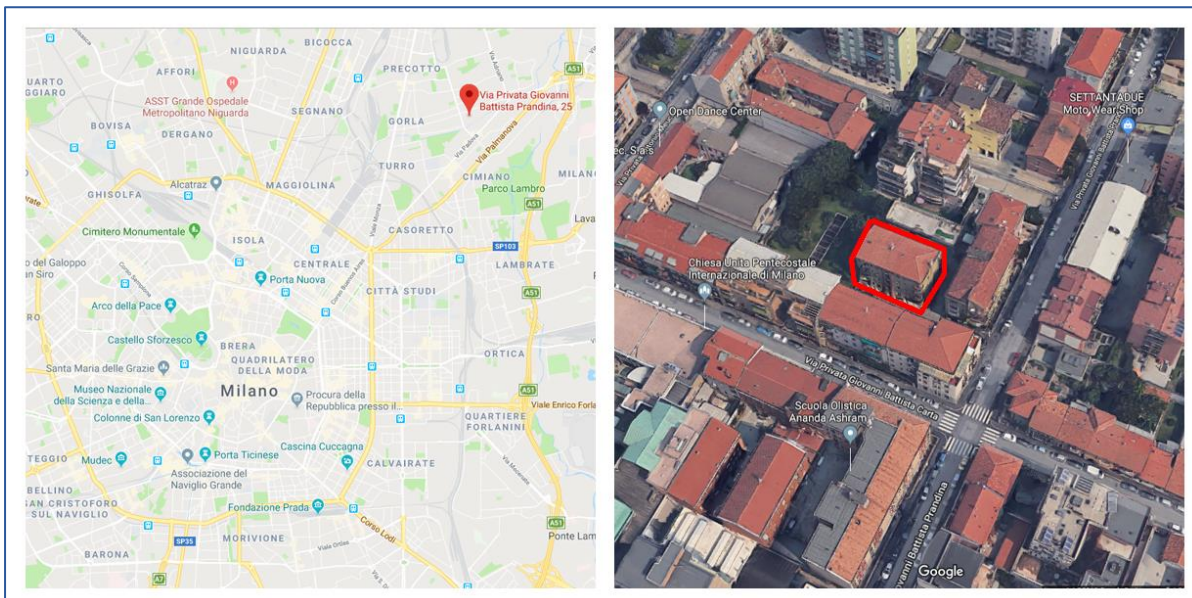


Fig. 1: inquadratura territoriale

Fig. 2: vista aerea dell'edificio

### Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

### Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linea 44, 51, 53, 56, 86); metropolitana distante 1,5 km (linea M2 Verde - fermata Cimiano); imbocco autostradale distante 2,50 km.

## 2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare (con servizio di portineria attivo la mattina) di più edifici con accesso unico comune da via Privata Giovanni Battista Prandina n. 25 attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio in ferro. Superato il cancello si raggiunge il cortile interno comune dal quale si ha l'accesso ai singoli fabbricati che compongono il complesso.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima fa parte del fabbricato interno (Scala C) di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed al piano sottotetto.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima si presenta in buono stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Fig. 3: corpo di fabbrica interno (Scala C)

Fig. 4: ingresso comune al fabbricato (Scala C)

### Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Cancello di ingresso al complesso:</i> cancello pedonale ad anta battente in ferro smaltato.	Normale
<i>Cancello di ingresso al complesso:</i> cancello carraio ad anta battente in ferro smaltato con apertura motorizzata.	Normale
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta - il rivestimento è in intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone a doppia anta battente in alluminio e vetro - si riferisce al portone di accesso al solo fabbricato Scala C.	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> in alphaltone - si riferisce agli spazi interni comuni del fabbricato Scala C.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo alla palladiana - si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune del fabbricato Scala C.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo alla palladiana - si riferisce alla pavimentazione dei pianerottoli comuni del fabbricato Scala C.	Buono
<i>Scale:</i> interne con rivestimento dei gradini in marmo.	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> in blocchi di pietra - si riferisce agli spazi esterni comuni al complesso.	Normale
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Non verificato
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>ACS:</i> impianto centralizzato - conformità non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale

*Termico*: impianto termico centralizzato - pannelli a pavimento - conformità non conosciuta. Normale

*strutture*: *stato di manutenzione*

*Copertura*: a falde non praticabili in c.a. Normale

*Solai*: in laterocemento. Normale

*Strutture verticali*: in c.a. Normale

## 2.3 Beni facenti parte del lotto

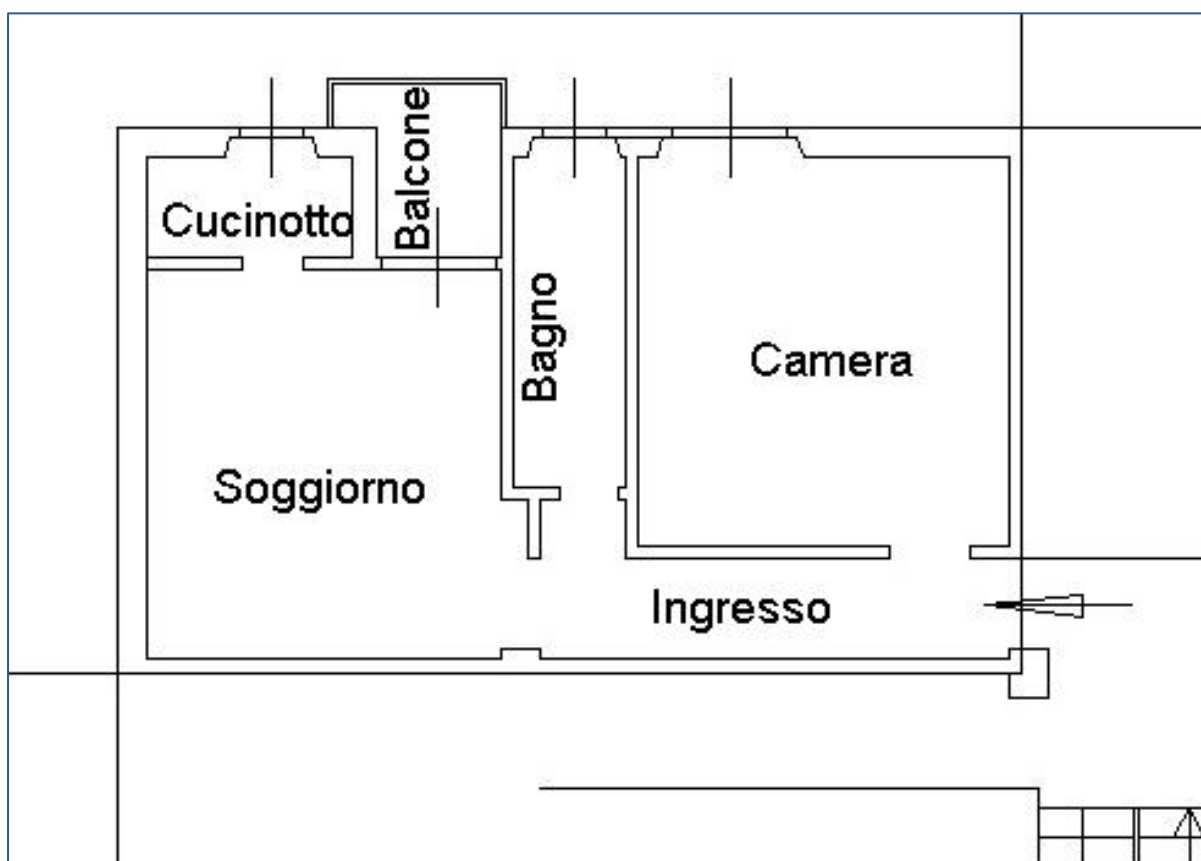
### **Corpo A: Appartamento**

Trattasi di **appartamento**, ubicato al piano secondo del fabbricato Scala C, mono-affaccio su corte comune (fronte Nord-Est) e composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, camera, bagno e balcone.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi discreto.

*Nota*: all'ingresso dell'appartamento vi è una targhetta indicante il n. 10.



*Fig. 5: Schema planimetrico rilevato*



Fig. 6: soggiorno



Fig. 7: cucinotto



Fig. 8: bagno

**Descrizione dettagliata:**

*componenti edilizie dell'appartamento:*

*stato di manutenzione*

	<i>componenti edilizie dell'appartamento:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Portone di ingresso:</i> porta blindata ad anta battente in legno.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> in intonaco tintecciato.	Buono
	<i>Plafoni:</i> in intonaco tintecciato.	Buono
<i>Cucinotto</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tintecciato e piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Plafoni:</i> intonaco tintecciato.	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC.	Normale
<i>Soggiorno</i>	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica.	Buono
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tintecciato - nonostante le condizioni generali delle pareti del locale soggiorno siano da definirsi normali, si segnala un danno in corrispondenza del cassonetto del vano finestra che conduce al balcone.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> in intonaco tintecciato.	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC.	Normale
<i>Camera</i>	<i>Infisso interno:</i> porta a soffietto.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> in intonaco tintecciato.	Buono



	<i>Plafoni:</i> in intonaco tinteggiato.	Buono
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC.	Normale
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> porta a soffietto.	Scarso
	<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni:</i> piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni:</i> in intonaco tinteggiato.	Pessimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC.	Buono
<i>Balcone</i>	<i>Pavimentazione esterna:</i> in piastrelle di cotto. Una porzione della pavimentazione del balcone è mancante ed è stata integrata da cemento a vista.	Scarso
	<i>Balaustra:</i> in ferro smaltato.	Scarso
<i>Impianti</i>	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
	<i>Termico:</i> impianto termico centralizzato - pannelli a pavimento - conformità non conosciuta.	Normale
	<i>ACS:</i> impianto centralizzato - conformità non conosciuta.	Normale

### **Corpo A1: Solaio**

Agli spazi comuni del piano quarto sottotetto si accede dal vano scala comune dopo aver superato un porta in ferro.

Il **solaio** oggetto della presente relazione è costituito da un unico vano della superficie utile di circa 7,00 m<sup>2</sup> (fino all'altezza di 1,50m) ed ha un'altezza massima di circa 2,50 m.

La divisione tra i solai del piano sottotetto è realizzata mediante tavelle di laterizio senza finitura.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

#### *Descrizione dettagliata:*

<i>componenti edilizie del solaio:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Porta di ingresso:</i> anta in listelli legno.	Scarso
<i>Pavimentazione interna:</i> in battuto di cemento.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> al rustico.	Normale
<i>Plafoni:</i> al rustico.	Normale



*Fig. 9: ingresso comune al piano sottotetto*

*Fig. 10: spazi comuni al sottotetto*

## 2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2;
4. superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%;
5. superficie di logge al 35%;
6. superficie di patii e porticati al 35%;
7. superficie di verande al 60%;
8. giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

**Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Appartamento P.2	48,00	1,00	48,00
Balcone P.2	2,40	0,25	0,60
Solaio P.4	7,00	0,25	1,75
<b>totale</b>	<b>57,40</b>		<b>50,35</b>

**2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)****Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

**2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili**

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'immobile non è dotato di ascensore e l'ingresso al fabbricato è rialzato ed è necessario superare una rampa di 4 gradini.

Il costo complessivo dell'impianto potrebbe essere quantificato in almeno € 50.000,00.

**2.7 Giudizio di comoda divisibilità**

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

**3. STATO DI POSSESSO****Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

Alla data del sopralluogo effettuato in data 30/05/2019 l'appartamento risulta **occupato** dalla proprietà (di regola sarà quindi considerato "**libero** dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati agli esecutati come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

## 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 prov. d'assegnazione della 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, atto del 11/06/2004 a firma Notaio Aurucci Antonio di Milano ai nn. 34993/2499 di repertorio, iscritta il 01/07/2004 a Milano 1 ai nn. 48371/10686, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 387.500,00

Importo capitale: € 155.000,00

----

**Ipoteca legale**, atto del 14/09/2005 ai nn. 20072/68 di repertorio, iscritta il 26/09/2005 a Milano 1 ai nn. 72326/16975, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Importo ipoteca: € 49.723,42

Importo capitale: € 24.861,71

----

**Ipoteca legale**, atto del 18/06/2009 ai nn. 8888/68 di repertorio, iscritta il 24/06/2009 a Milano 1 ai nn. 32591/6774, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Importo ipoteca: € 42.342,38

Importo capitale: € 21.171,19

----

**Ipoteca legale**, atto del 17/06/2013 ai nn. 3858/6813 di repertorio, iscritta il 25/06/2013 a Milano 1 ai nn. 32545/4990, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Importo ipoteca: € 43.674,04

Importo capitale: € 21.837,02

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, atto del 28/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 11718 di repertorio, trascritto il 20/06/2018 a Milano 1 ai nn. 49364/34510, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

*Nota:* [REDACTED] agisce quale cessionaria dei crediti di [REDACTED] per un credito di € 137.117,68 per sorte capitale e interessi aggiornati al 22/08/2012 oltre ulteriori interessi convenzionali di mora e spese occorrente.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nata in [REDACTED] il 14/10/1970 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (attuale proprietaria dal 11/06/2004), con atto di compravendita del 11/06/2004 ai nn. 34992/2498 di repertorio a firma Notaio Aurucci Antonio di Milano, trascritto il 01/07/2004 a Milano 1 ai nn. 48370/27281.

[REDACTED] nato in [REDACTED] il 30/09/1965 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (attuale proprietario dal 11/06/2004), con atto di compravendita del 11/06/2004 ai nn. 34992/2498 di repertorio a firma Notaio Aurucci Antonio di Milano, trascritto il 01/07/2004 a Milano 1 ai nn. 48370/27281.

### 5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nata a [REDACTED] il 23/12/1953 [REDACTED] (proprietario da ante ventennio fino al 11/06/2004).

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 10/04/1946 CF [REDACTED] (proprietario da ante ventennio fino al 11/06/2004).

## 6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

### Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 1.650,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (videosorveglianza):	€ 95,32
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):	€ 3.300,00
Millesimi (su totale di 1003,00):	10,52

Rif. Allegato G. Informazioni contabili da Amministratore di Condominio

*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.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 Pratiche edilizie

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In particolare, come da accesso agli atti del 27/03/2019, in seguito a *Richiesta Visura* del 15/01/2019 Progr. 1226/2019 PG 19084/2019, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza opere edilizie del 19/07/1955 Atti 83879/1702/1955 Licenza 1802** per la costruzione di tre corpi di fabbrica;
- **Licenza di abitabilità richiesta in data 11/02/1956, protocollo n. 28130.** Dalla visura degli atti di fabbrica effettuata in data 27/02/19 risulta esserci la "*Relazione della terza visita per licenza di occupazione*" protocollo 133604/30592/1957 nella quale non emergono particolari annotazioni se non "*deficienza di altezza nei locali piano seminterrato*".

### 7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 e s.m.i., l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii). Norme tecniche di attuazione ed indici: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III) Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2).

### 7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alla prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, risulta sottoposta al seguente vincolo:

- Beni Paesaggistici (D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, Parte III- Titolo I, e s.m.i.: Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 13.6.1.c);

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 8.1 Conformità edilizia

---

#### **Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.

### 8.2 Conformità catastale

---

#### **Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto alle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano e rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo.

### 8.3 Conformità urbanistica

---

#### **Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

L'immobile risulta **conforme**.

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

---

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

### 9.2 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
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

– “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”

Da ricerche effettuate sui portali di vendita immobiliare è emersa la vendita di un appartamento del tutto simile a quello oggetto della presente relazione di stima (solo il piano era differente) ad € 108.000,00 (<https://www.immobiliare.it/72950252-Vendita-Bilocale-via-Privata-Giovanni-Milano.html>). Tale immobile risulta ad oggi venduto.

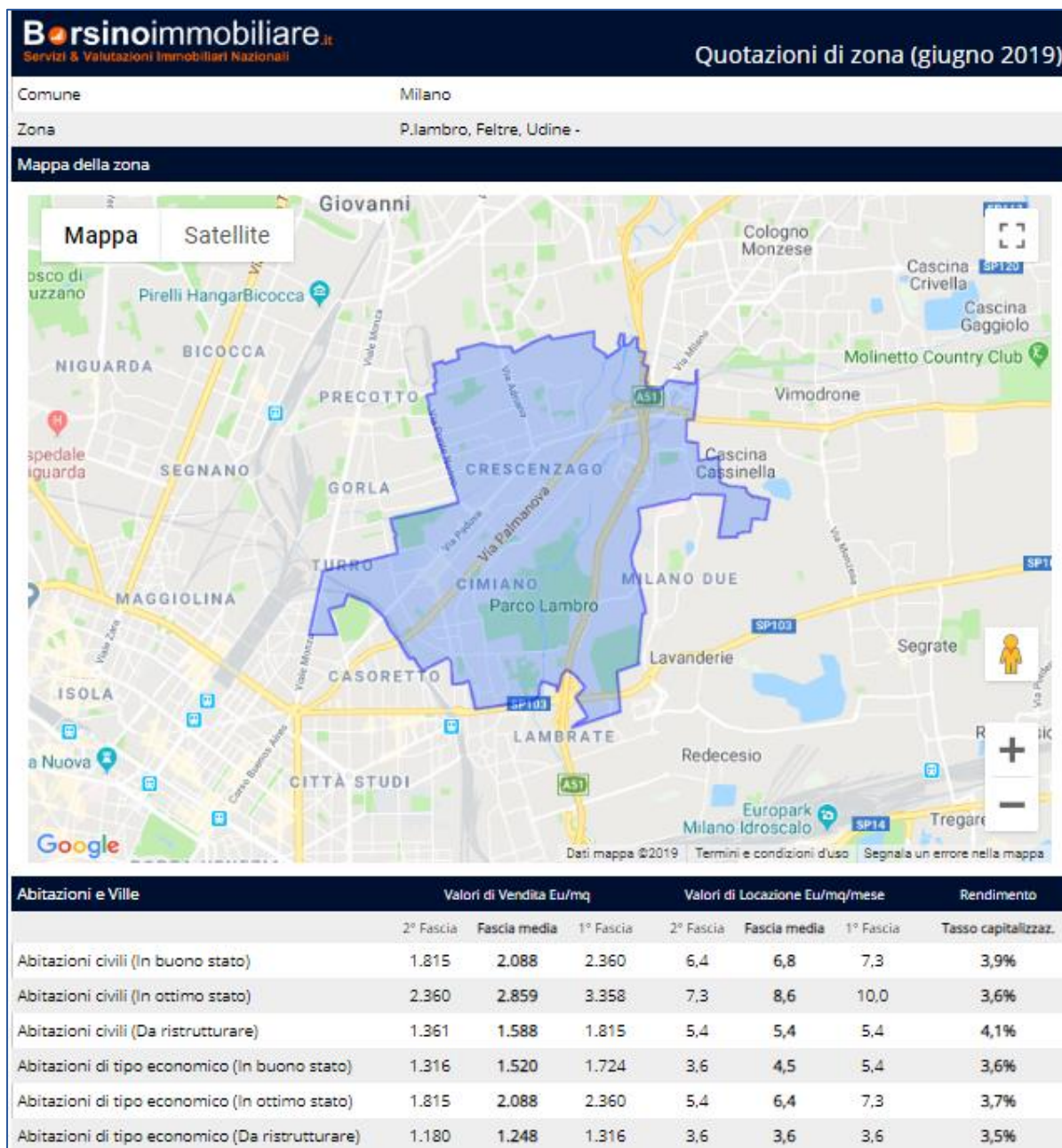


Fig. 11: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: “www.borsinoimmobiliare.it” - MILANO - Zona P. Lambro, Feltre, Udine - (consultazione giugno 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “Abitazioni di tipo economico (in buono stato)” che risultano compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.316 (seconda fascia) e €/m<sup>2</sup> 1.724 (prima fascia).



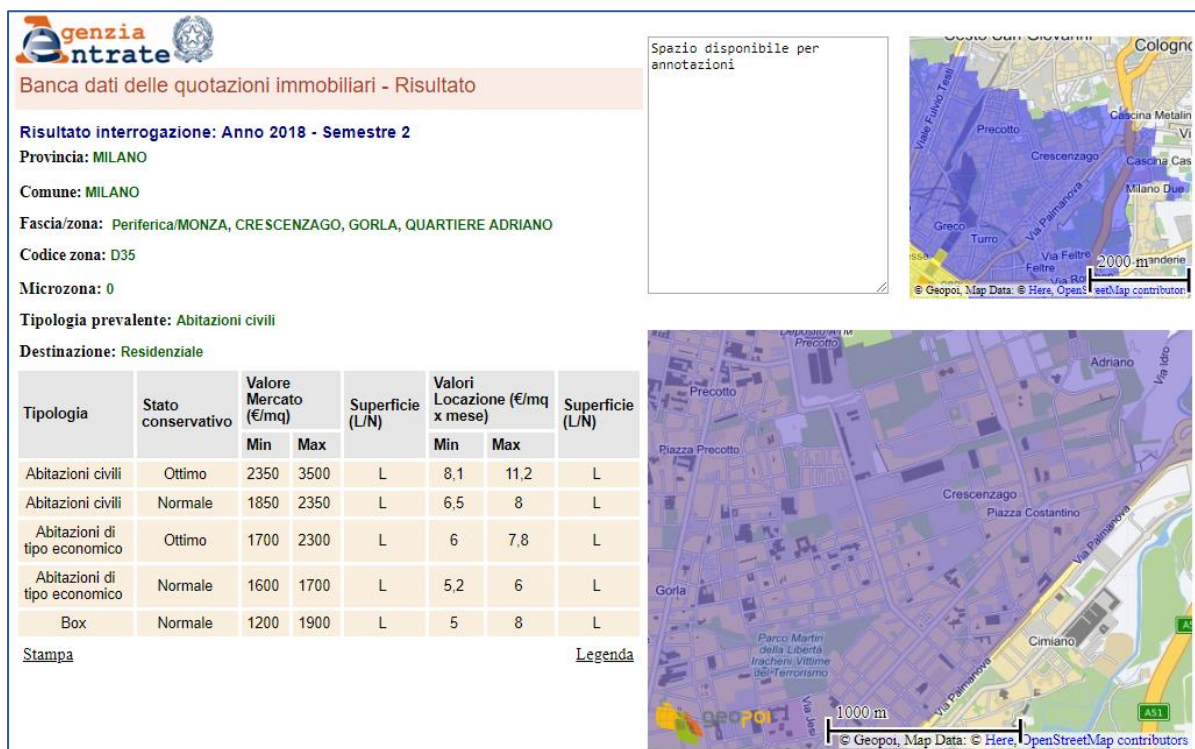


Fig. 12: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2018 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale, compresi tra €/m<sup>2</sup> 1.600 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.700 (max).

### 9.3 Calcolo del valore di mercato

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 **1.700,00 €/m<sup>2</sup>**.

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 (1/1)
<b>Corpo A-A1</b>	<b>50,35</b>	€ 1.700,00	€ 85.595,00	€ 85.595,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 85.595,00</b>	<b>€ 85.595,00</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.

## 9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 85.595,00</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:	-€ 4.279,75
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 0,00
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 3.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 78.015,25

### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

<b>Libero:</b>	€ 78.015,25
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 78.000,00</b>
<b>Occupato:</b>	€ 62.412,20
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 62.400,00</b>

Data del sopralluogo: .....30/05/2019  
 Data della valutazione:.....26/07/2019  
 Data della relazione: .....26/07/2019

il tecnico incaricato  
 Arch. Federica Palazzetti  
  
 Architetto  
 11364

## 10. ALLEGATI

- A. Fotografie Via Prandina 25
- B. Visura catastale storica Via Prandina 25
- C. Planimetria catastale Via Prandina 25
- D. Atti di compravendita Via Prandina 25
- E. Assenza contratti di locazione Via Prandina 25
- F. Ispezione ipotecaria Via Prandina 25
- G. Informazioni contabili da Amministratore di Condominio
- H. Certificati anagrafici eseguiti
- I. Atti edilizi Via Prandina 25