



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1444/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena SpA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:
Avv. Maurizio Fusco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Ugo Ramella

CF: RMLFBG76S12F205V
con studio in MILANO (MI)
VIALE VITTORIO VENETO 18
telefono: 0289690334 - fax: 0289690364
email: info@ramellastudio.com
PEC: ramella.15776@oamilano.it



BENE:

Via Giambellino 142 - Milano

Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 509, particella 52, subalterno 61



INDICE

1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	pag. 4
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici	pag. 4
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
6. Attuali e precedenti proprietari	pag. 5
7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica	pag. 5
8. Giudizi di conformità	pag. 6
9. Valutazione complessiva del lotto	pag. 13
10. Allegati	pag. 14



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1444/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento a MILANO Via Giambellino 142, Quartiere Giambellino, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- ✓ 1/2 di piena proprietà ()
- ✓ 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona ovest periferica della città, nel quartiere Giambellino, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità. L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di quattro e cinque fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, sprovvisto di ascensori e avente più scale di accesso, realizzato negli anni '40 del secolo scorso e facente parte del complesso di case IACP, poi ALER, del Quartiere Giambellino-Lorenteggio. Il fabbricato, avente morfologia a U del tipo aperto con corte comune e tipologia di casa di civile abitazione di tipo popolare, affaccia su strada (via Giambellino) e su cortile condominiale. Le facciate sono in intonaco tinte di colore giallo chiaro e in parte in mattoni faccia a vista, il tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è falde inclinate. L'accesso al bene avviene dal cortile comune mediante portone in ferro e vetro alla scala G, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su strada e il vialetto condominiale; l'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un sottotetto al piano quarto e una cantina al primo piano interrato, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=300cm, ad eccezione del disimpegno avente H=230cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 509, Particella 52, Subalterno 61 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, indirizzo catastale: Via Giambellino n. 142 piano 1-4-S1, interno 59, scala G, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista

Coerenze (da nord in senso orario).

Appartamento: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi ed enti comuni; giardino di proprietà di terzi.

Cantina: terrapieno; cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi.

Solaio: solaio di terzi; corridoio comune; scala comune; giardino di proprietà di terzi.

La planimetria catastale dell'appartamento e delle pertinenze corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.739,08



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.685,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	24/07/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore in qualità di proprietario. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, i debitori hanno le seguenti composizioni familiari. **CHARD**
LOPEZ, **CHAEEL**
JAVIER con residenza in via Giambellino 142 (Vedasi Allegato 5).
Si segnala che non sono stati rinvenuti contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate (Vedasi Allegato 7).

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 attiva, stipulata il 14/10/2008 a firma del Notaio Valerio Tacchini ai nn. 88484/10654 di repertorio, iscritta il 20/10/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 76960/12866, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA, contro F. Lopez e Yolar

Importo ipoteca: € 336.000,00.

Importo capitale: € 168.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione presentata il 13/01/2010 alla P.I. di Milano 1 RG 1663, RP 202 (Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007). Surrogazione da Banca Nazionale del Lavoro SpA a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 05/07/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 25401 di repertorio, trascritto il 26/07/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 61535/42726, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
Santos C. derivante da Atto esecutivo cautelare

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:	€. 1.983,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.966,60

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato da ALER MILANO, che amministra il fabbricato, è presente un residuo delle spese ordinarie non pagate di € 9.821,44 al 30/04/2019 e delle spese straordinarie non pagate per lavori già effettuati nel fabbricato di € 3.046,45. Tuttavia le spese condominiali insolute da detrarre al valore di mercato del bene ai sensi dell'art. 568 cpc sono quelle indicate (Vedasi cap. 9 - Valutazione complessiva del lotto). Si segnala inoltre che allo stato attuale, non essendo costituito il condominio, la ripartizione delle spese elencate per il bene è determinato sulla base della superficie di 48,883 mq (Vedasi Allegato 8). Al bene compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, come certificato dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Notaio Carmelo Candore in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il bene è attualmente di proprietà di Carmelo Candore per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2008 ad oggi), con atto stipulato il 14/08/2008 a firma del Notaio Valerio Tacchini ai nn. 88483/10653 di repertorio, trascritto il 20/10/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 76959/53714.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è stato precedentemente di proprietà di Paola Matarrese per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2000 fino al 14/10/2008), con atto stipulato il 15/11/2000 a firma del Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 89663/14057 di repertorio, registrato il 29/11/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 32054 serie 1V, trascritto il 21/11/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 60201/41178.

Il bene è stato precedentemente di proprietà di Virgilia Resmini per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 15/11/2000), con atto stipulato il 14/05/1990 a firma del Notaio Giovanni Ricci ai nn. 97407 di repertorio, trascritto il 07/06/1990 a Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 22609/16233. Il bene deriva da Virgilia Resmini.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2003, per lavori di nuova costruzione abitazione, rilasciata il 28/01/1939 con il n. 2003 di protocollo (Atti 21058/34522/1938). Tale pratica edilizia e successive varianti non sono state consultate in quanto risultano irreperibili, come da comunicazione del Comune di Milano del 08/05/2019 (Progr. 10189/2019 del 27/05/2019 PG 234243/2019) (Vedasi Allegato 6).

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1338, intestata a Virgilia Resmini, per lavori di realizzazione di veranda e modifica cucina, presentata il 20/02/1986 con il n. 51154.400/1986 di protocollo, rilasciata il 01/10/2008 con il n. 1338 di protocollo, agibilità del 06/10/2008 con il n. 1338 di protocollo. Opere realizzate nel 1966. La pratica è stata presentata nel 1986 da Virgilia Resmini e la concessione in sanatoria è stata rilasciata nel 2008 a Griselda Veronica Enciso Jimenez.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in:

Ambito territoriale: TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.1.a), e TFR, Tessuto di recente formazione (Art.2.1.a.ii).

Indicazioni morfologiche: ADR, Ambiti contraddistinti da un Disegno Riconoscibile; Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3).

Fattibilità geografica: F2, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 20.6.A).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Art. 18.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 380/2001 del 06/06/2001 - TU Edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR n. 138/1998 del 23/03/1998.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILANO VIA GIAMBELLINO 142, QUARTIERE GIAMBELLINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Via Giambellino 142, Quartiere Giambellino, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- ✓ 1/2 di piena proprietà
- ✓ 1/2 di piena proprietà

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona ovest periferica della città, nel quartiere Giambellino, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.



L'immobile di cui trattasi è un appartamento ubicato al primo piano di un edificio di civile abitazione di quattro e cinque fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, sprovvisto di ascensori e avente più scale di accesso, realizzato nel 1939 e facente parte del complesso di case IACP, poi ALER, del Quartiere Giambellino-Lorenteggio. Il fabbricato, avente morfologia a U del tipo aperto con corte comune e tipologia di casa di civile abitazione di tipo popolare, affaccia su strada (via Giambellino) e su cortile condominiale. Le facciate sono in intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro e in parte in mattoni faccia a vista, il tutto in mediocre stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è falde inclinate. L'accesso al bene avviene dal cortile comune mediante portone in ferro e vetro alla scala G, dopo aver superato la cancellata d'ingresso in ferro su strada e il vialetto condominiale; l'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un sottotetto al piano quarto e una cantina al primo piano interrato, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=300cm, ad eccezione del disimpegno avente H=230cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 509, Particella 52, Subalterno 61 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 397,67, indirizzo catastale: Via Giambellino n. 142, piano: 1-4-S1, interno 59, scala G, te da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario).

Appartamento: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi ed enti comuni; giardino di proprietà di terzi.

Cantina: terrapieno; cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi.

Solaio: solaio di terzi; corridoio comune; scala comune; giardino di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corsico, Cesano Boscone, Assago). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Naviglio Grande, Parco Agricolo Sud Milano.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola elementare	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola media inferiore	nella media	★★★★★	★★★★★
scuola media superiore	nella media	★★★★★	★★★★★
università	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
biblioteca	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
municipio	buono	★★★★★	★★★★★
polizia	nella media	★★★★★	★★★★★
vigili del fuoco	nella media	★★★★★	★★★★★
ospedale	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
farmacie	buono	★★★★★	★★★★★
negozi al dettaglio	nella media	★★★★★	★★★★★
supermercato	al di sopra della media	★★★★★	★★★★★
centro commerciale	buono	★★★★★	★★★★★
piscina	buono	★★★★★	★★★★★
palestra	nella media	★★★★★	★★★★★



centro sportivo	buono	★★★★	★★★★★
campo da tennis	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
campo da calcio	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
palazzetto dello sport	nella media	★★★★	★★★★★
stadio	nella media	★★★★	★★★★★
cinema	mediocre	★★★★★	★★★★★
teatro	mediocre	★★★★★	★★★★★
musei	scarsa	★★★★★	★★★★★
parco giochi	nella media	★★★★	★★★★★
spazi verde	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
verde attrezzato	nella media	★★★★	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100m	buono	★★★★	★★★★★
tram distante 100m	ottimo	★★★★	★★★★★
ferrovia distante 400m	buono	★★★★	★★★★★
metropolitana distante 1,5km	nella media	★★★★	★★★★★
filobus distante 1,8km	nella media	★★★★	★★★★★
tangenziale distante 5km	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
autostrada distante 6km	al di sopra della media	★★★★	★★★★★
aeroporto distante 11km	nella media	★★★★	★★★★★
superstrada distante 2km	buono	★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarsa	★★★★★	★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★	★★★★★
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★	★★★★★
panoramicità:	mediocre	★★★★★	★★★★★
impianti tecnici:	mediocre	★★★★★	★★★★★
stato di manutenzione generale:	scarsa	★★★★★	★★★★★
servizi:	mediocre	★★★★★	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in marmette di graniglia 20x20cm di colore chiaro in mediocre stato di manutenzione, ad eccezione del bagno realizzato in piastrelle di ceramica 20x20 di colore azzurro, in normale stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tinteggiato di colore bianco e chiaro in tutto l'appartamento, in mediocre stato di conservazione con evidenti crepature, tracce di umidità e distacchi dell'intonaco, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 20x25cm di colore chiaro sino ad H=210cm, in normale stato di manutenzione. Il rivestimento dei soffitti è intonacato e tinteggiato di colore bianco con evidenti tracce di umidità e distacchi d'intonaco, in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=300cm, ad eccezione di porzione del disimpegno ribassata ad H=230cm. Tutti i serramenti esterni sono in legno tinteggiati di colore bianco con vetri singoli, protetti da persiane in legno marroni e avvolgibili in pvc di colore marrone, ad eccezione dei serramenti della cucina, in ferro e vetro, con porzioni di vetro mancanti, il tutto in mediocre stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno di colore bianco, ad eccezione della porta del bagno in legno e vetro,



il tutto in mediocre stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo tamburato di colore marrone, in normale stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa, mentre l'impianto per l'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con scaldacqua a gas. Gli impianti elettrico e idrico- sanitario appaiono in mediocri condizioni. L'unità è dotata di impianto a gas. Non esiste impianto di condizionamento. Il solaio e la cantina presentano pavimentazione in battuto di cemento e rivestimento delle pareti in intonaco al rustico, con porte di ingresso rispettivamente in legno e alluminio, tutto in mediocre stato di conservazione. Relativamente alla cantina, alla scala F, si segnala che la stessa, ancorchè visionata, attualmente risulta assegnata ad altro condomino rispetto a quanto indicato in atti; tutto il piano cantinato appare in condizioni mediocri e in alcune parti fatiscente, con alcune cantine aperte.

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

della media ★★★★★ ☆★★★★★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

mediocre ★★★★★★ ★★★★★★

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

mediocre ★★★★★★ ★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

mediocre ★★★★★★ ★★★★★★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa
conformità: non rilevabile

della media ★★★★★ ☆★★★★★

CLASSE ENERGETICA:

Per l'unità immobiliare non risulta presente alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) di Regione Lombardia.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari (pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate)*

La superficie dei vani principali viene calcolata come Superficie Esterna Lorda, dunque al lordo delle pareti, considerando il 100% della superficie utile netta, il 100% della superficie delle pareti perimetrali e il 50% di quelle perimetrali in comunione.

Criterio di calcolo consistenza catastale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,50	x	100 %	=	63,50
cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
solaio	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	81,50				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).



Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/07/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72257854> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Lorenteggio

Superfici principali e secondarie: 80 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 150.000,00 pari a €/mq 1.875,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 135.000,00 pari a €/mq 1.687,50

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/06/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/72613724> (Case in città Lorenteggio)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Remo La Valle

Superfici principali e secondarie: 60 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 88.000,00 pari a €/mq 1.466,67

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 79.200,00 pari a €/mq 1.320,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 22/06/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/73580446> (Diciotto Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Giambellino

Superfici principali e secondarie: 77 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 159.000,00 pari a €/mq 2.064,94

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 143.100,00 pari a €/mq 1.858,44

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (11/07/2019)



Valore minimo: €/mq 1.250,00
Valore massimo: €/mq 1.550,00

Note:

Periodo: 2-2018.

Zona: D25/Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA SepA (01/03/2018).

Valore minimo: €/mq 1.300,00
Valore massimo: €/mq 1.900,00

Note:

Settore: Ovest.

Zona decentramento: Bande Nere - Giambellino.

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti), da ristrutturare.

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici sono calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione (DPR n.138 del 23/3/1998 e Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate). La valutazione tiene conto del mediocre stato conservativo dell'intera unità, sia nelle finiture che negli impianti e nelle dotazioni tecnologiche, e del mediocre stato manutentivo dell'intero fabbricato ove è collocata l'unità. L'andamento del mercato immobiliare per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia registra una fase di sostanziale ribasso.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	79.200,00	143.100,00
Consistenza	68,00	80,00	60,00	77,00
Data [mesi]	0	1,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.875,00	1.466,67	2.064,94
piano	5,00	8,00	8,00	8,00
servizi	6,00	6,00	5,00	7,00
ascensore	3,00	3,00	3,00	7,00
balconi	4,00	7,00	6,00	7,00
manutenzione unità	4,00	7,00	5,00	5,00
manutenzione edificio	5,00	6,00	5,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	112,50	66,00	119,25
Prezzo unitario	prezzo medio	1.320,00	1.320,00	1.320,00
	minimo			
piano	0,5 %	675,00	396,00	715,50
servizi		7.000,00	7.000,00	7.000,00
ascensore		5.000,00	5.000,00	5.000,00
balconi	1 %	1.350,00	792,00	1.431,00
manutenzione unità		10.000,00	10.000,00	10.000,00
manutenzione edificio		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	135.000,00	79.200,00	143.100,00
Data [mesi]	112,50	132,00	119,25
Prezzo unitario	-15.840,00	10.560,00	-11.880,00
piano	-2.025,00	-1.188,00	-2.146,50
servizi	0,00	7.000,00	-7.000,00
ascensore	0,00	0,00	-20.000,00
balconi	-4.050,00	-1.584,00	-4.293,00
manutenzione unità	-30.000,00	-10.000,00	-10.000,00
manutenzione edificio	-5.000,00	0,00	-5.000,00
Prezzo corretto	78.197,50	84.120,00	82.899,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **81.739,08**
Divergenza: 7,04% < **10%**

COMMENTO FINALE VALUTAZIONE:

Alla luce dei valori del metodo MCA, utilizzando come comparabili i valori dei beni così come dedotti dal mercato immobiliare, e dei valori risultanti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dai Bollettini di Rilevazione dei prezzi della CCIAA di Monza e Brianza, il valore €/mq ottenuto (€/mq **1.202,05**) risulta attendibile. Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente basso, per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, sono medio-lunghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 mq x €/mq 1.202,05 = **€ . 81.739,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 81.739,08

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 81.739,08



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile, come metodo di stima si è applicato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima. Tale criterio viene definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo mediante confronto diretto con caratteristiche e valori di altre unità abitative nella stessa zona, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato (agenzie immobiliari, www.immobiliare.it, etc.) nonché dalle risultanze ottenute dalla consultazione del Bollettino di Rilevazione dei "Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 52 - I° Semestre 2018, pubblicato nel mese di marzo 2018 da TeMA ScpA (CCIAA di Milano) e dei valori desunti dall'OMI - Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano e Conservatoria dei registri di Milano, Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, etc.), Osservatori del mercato immobiliare (CCIAA di Milano).

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	68,00	0,00	81.739,08	81.739,08
				81.739,08 €	81.739,08 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile in quanto il Regolamento Edilizio vigente, data la superficie dell'unità stessa, non consente la realizzazione di più unità frazionate.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 81.739,08

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: **€ 4.086,95**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 3.966,90**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.685,53

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arrotondato): €. 74.000,00

10. ALLEGATI:

Fanno parte della seguente relazione i seguenti allegati:

- ✓ Allegato 1 - Fotografie;
- ✓ Allegato 2 - Documentazione catastale;
- ✓ Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- ✓ Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- ✓ Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia c/o il Comune di Milano;
- ✓ Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- ✓ Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 24/07/2019

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella

