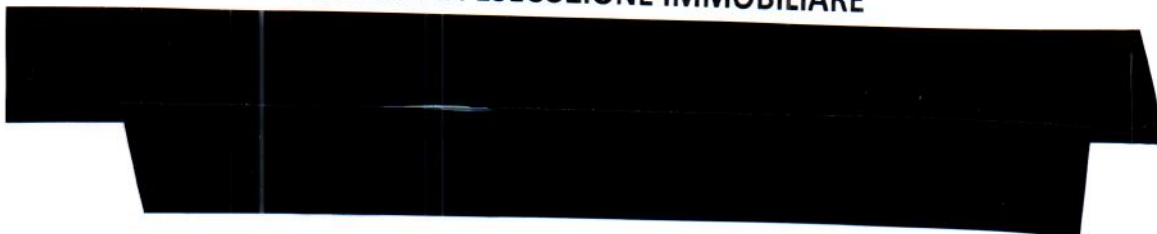

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. 1661/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: A/2
Dati Catastali: foglio 378, particella 104, subalterno 701

2. **Stato di possesso**
Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato in parte dalla debitrice [REDACTED]
[REDACTED] e in parte, senza titolo [REDACTED]

3. **Accessibilità**
Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**
Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Nessuno

5. **Comproprietari**
Beni: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**
Beni: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146
Lotto: 001



Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Privata Poggibonsi 5 - Milano (Mi) - 20146

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 325.000,00

Prezzo da occupato: € 228.000,00

Poiché l'immobile risulta in parte occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai suoi familiari, ed in parte occupata senza titolo, può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto **il prezzo a base d'asta suggerito per il Lotto è di € 325.000,00.**



Beni in **Milano (Mi)**
via Privata Poggibonsi 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via Privata Poggibonsi 5 a Milano

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento posto al secondo piano di quattro locali oltre servizi, tre balconi e due cantine di pertinenza al piano seminterrato;

Foglio 378, particella 104, subalterno 701;

indirizzo via Poggibonsi 5, piano 2-S1, comune di Milano, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 123 mq., rendita € 1.198,18.

- Variazione del 28/03/1996 in atti dal 28/03/1996 - Fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.162332.1/1996) – dalla soppressione dei seguenti immobili:
 - Foglio 378, Particella 104, Subalterno 501;
 - Foglio 378, Particella 104, Subalterno 502.
- Variazione nel classamento del 15/07/2009, protocollo n. MI0669275 in atti dal 15/07/2009 -- Variazione di classamento (n. 113099.1/2009).
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

- Accettazione tacita di eredità e divisione dei beni a cura del notaio Pessina Vincenzo di Rho in data 19/07/2011, rep. n. 43860/16345, trascritto in data 25/07/2011 ai nn. 48387/32665.
- Scrittura privata autenticata a cura del notaio Roberto Bossi di Milano in data 03/02/1992, rep. n. 99831/4496, trascritto a Milano in data 12/02/1992 ai nn. 7933/5930.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 63,69

Confini:

Appartamento:

Nord: altra proprietà, altro mappale;

Est: via Privata Poggibonsi, altra proprietà, stesso mappale e parti comuni ;

Sud: altra proprietà, stesso mappale e parti comuni;



Ovest: cortile comune.

Cantina (interno 43):

Nord: stessa proprietà (cantina interno 44);

Est: via Privata Poggibonsi;

Sud: altra proprietà, stesso mappale;

Ovest: corridoio comune.

Cantina (interno 44):

Nord: altra proprietà, stesso mappale;

Est: via Privata Poggibonsi;

Sud: stessa proprietà (cantina interno 43);

Ovest: corridoio comune.

Note sulla conformità catastale:

Per quanto visionato, la pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata: l'unità immobiliare risulta frazionata in due unità tramite un tamponamento in cartongesso di un serramento interno, sfruttando il doppio accesso già presente, ed ottenendo un bilocale e un trilocale: il bilocale è stato ristrutturato di recente, mentre il trilocale si presenta in condizioni discrete.

Nella presente perizia si considera il ripristino della situazione originaria, pertanto non verranno conteggiati oneri per la separazione catastale delle due unità.

Alcuni divisori interni (nella parte ristrutturata) sono stati modificati.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale.

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00
- Tributi € 50,00

Oneri Totali: € 450,00 circa.

Per altro si rimanda alla regolarità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Quartiere semiperiferico ad est di Milano, identificato come "zona Gambara" per la vicinanza con l'omonima fermata della linea MM1.

Il quartiere è prevalentemente residenziale, con i servizi di primaria necessità localizzati nelle immediate vicinanze.

Ben collegato dai mezzi pubblici, permette di raggiungere in tempi brevi zone di maggior interesse e pregio quali Corso Vercelli-via Marghera e il nuovissimo quartiere Citylife.

La via Privata Poggibonsi, a senso unico, risulta tranquilla e poco trafficata.

Il parcheggio in zona è difficolto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: chiesa (ottimo), servizi sanitari (buono), negozi di prima necessità (discreto), grande distribuzione (buono), verde (discreto), scuole (discreto), impianti sportivi (discreto).



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: nessuno in particolare

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio Grande e Parco Delle Cave

Attrazioni storiche: chiese in zona

Principali collegamenti pubblici: autobus n. 63 e n. 80, fermata Gambara MM1, entro 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

sito in **Milano, via Privata Poggibonsi n.5**

Occupato in parte dalla debitrice esecutata

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pianogrammi:*

Registrato a Milano in data 28/07/2018 ai nn. 26575; Trascritto a Milano 1 in data 07/09/2018 ai nn. 68866/47664;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400 ciascuno
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

nin a Milano (vedi allegati).

l Territorio di via Ma-

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Milano (Mi), via Privata Poggibonsi n.5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.850,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 15.465,60 circa.

-In riferimento alle unità oggetto di esecuzione e alla data del 29/03/2019.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

-In riferimento alle unità oggetto di esecuzione.

Millesimi di proprietà: 63,69

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 03/02/1992 al 03/10/2006.

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Roberto Bossi di Milano, in data 03/02/1992 rep. 99831/4496; trascritto a Milano 1, in data 12/02/1992, ai nn. 7933/5930.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 03/10/2006 al 22/08/2009.

In forza di denuncia di successione (nei passaggi per causa) [REDACTED] strata in data 24/04/2009 rep. 2165/2007/7; trascritta a Milano 1, in data 25/08/2009, ai nn. 50603/33357.

[REDACTED]

dal 22/08/2009 al 19/01/2011.

In forza di denuncia di successione (nei passaggi per causa) [REDACTED] ta in data 28/01/2011 rep. 2258/9990/10; trascritta a Milano 1, in data 22/02/2011, ai nn. 10331/6874.



dal 19/07/2011 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione a rogito del notaio Pessina Vincenzo di Rho, in data 19/07/2011 rep. 43860/16345; trascritto a Milano 1, in data 25/07/2011, ai nn. 48387/32665.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in via Privata Poggibonsi 5 a Milano (Mi):

Numero pratica: 705 - Atti 237438/50747/1955 e successive modifiche

Oggetto: Licenza per opere edilizie in via Privata Poggibonsi 5
Del 21/03/1956

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare risulta frazionata in due unità tramite un tamponamento in cartongesso di un serramento interno, sfruttando il doppio accesso già presente, ottenendo un bilocale e un trilocale: il bilocale è stato ristrutturato di recente, mentre il trilocale si presenta in condizioni discrete.

Nella presente perizia si considera il ripristino della situazione originaria dell'unità immobiliare, con il reinserimento del serramento eliminato.

Alcuni divisori interni (nella parte ristrutturata) sono stati modificati.

Non è stato visionato alcun titolo autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Cila in sanatoria: 1.000.

Compenso tecnico incaricato: € 1.500,00 circa

Opere: € 800,00 circa

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Note sulla conformità edilizia: nulla da segnalare in aggiunta per quanto visionato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|--|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | PGT |
| Zona omogenea: | Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | - |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urba- | NO |



| | |
|---|--------------------------|
| nistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | (vedi art.20-21 NTA PdR) |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nulla da segnalare in aggiunta per quanto visionato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento posto al piano secondo fuori terra con due ingressi, di cinque locali, due bagni, una lavanderia, un ripostiglio, quattro disimpegni e tre balconi, con annesse due cantine adiacenti pertinenziali a piano seminterrato.

Attualmente l'immobile al piano secondo risulta diviso in due unità così composte:

- ingresso, cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi;
- ingresso, cucina, lavanderia, bagno, camera e un balcone.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano 2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1956

Ha un'altezza utile interna compresa tra m. 2.86 e m. 2.94 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto/buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni ottime, relativamente alla parte recentemente ristrutturata (bilocale); mentre l'altra parte si trova in condizioni discrete/buone.

Nel bilocale sono state sovrapposte alle pavimentazioni esistenti quelle nuove oggetto di rifacimento.

Nel trilocale, la porzione di disimpegno prospiciente la cucina presenta un ribassamento in cartongesso.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta doppia a battente**

materiale: **ferro e vetro**

apertura: **elettrica**



| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | condizioni: discrete/buone - Note: In riferimento all'accesso pedonale. tipologia: anta singola e ante doppie a battente materiale: pvc con vetrocamera doppia protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone/ottime -Note: i serramenti sono dotati di zanzariere. |
| Infissi interni | tipologia: a battente e scorrevoli a scomparsa materiale: legno condizioni: buone/ottime |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti/discrete - Note: In riferimento ai balconi |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres condizioni: buone - Note: In riferimento al trilocale (disimpegni e ripostiglio, cucina, camera e bagno) |
| Pavim. Interna | materiale: parquet condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla camera nel trilocale |
| Pavim. Interna | materiale: parquet condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla camera nel bilocale |
| Pavim. Interna | materiale: parquet incollato condizioni: ottime - Note: In riferimento alla cucina nel bilocale |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres condizioni: buone - Note: In riferimento al bagno nel bilocale |
| Pavim. Interna | materiale: moquette condizioni: buone - Note: In riferimento all'ingresso nel bilocale |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres condizioni: discrete - Note: In riferimento alla cantina |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: discrete/ottime |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti - Note: In riferimento alla cantina |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata rivestita in legno condizioni: buone |



Portone di ingresso

- Note: In riferimento alle porte di accesso all'alloggio.

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **sufficienti/scarse**

Rivestimento

- Note: In riferimento alle cantine.

ubicazione: **bagno e angolo cottura**

materiale: **piastrelle in ceramica**

condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **in tutti gli altri locali**

materiale: **intonaco civile**

condizioni: **discrete/ottime**

Rivestimento

ubicazione: **cantina**

materiale: **al rustico**

condizioni: **sufficienti**

Davanzali e soglie

materiale: **marmo**

condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune**

condizioni: **buone**

conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **funzionante**

conformità: **non esibita**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **presumibilmente rispettoso delle vigenti normative (limitatamente alla parte ristrutturata)**

conformità: **non esibita**

Termico

tipologia: **condominiale alimentato a metano**

diffusori: **pannelli /radiatori in ghisa**

condizioni: **discrete**

conformità: **non esibita**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Presumibilmente risalente alla costruzione (in riferimento al trilocale) e forse oggetto di intervento più recente (in riferimento al bilocale) |
| Impianto a norma | Da verificare |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e | Non esibita |



successive

Riscaldamento

| | |
|---------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | - A pannelli eccetto un calorifero in ghisa in cucina con termovalvola (trilocale) - caloriferi in ghisa con termovalvola (bilocale) |
| Stato impianto | funzionante |
| Epoca di realizzazione/adequamento | risalente alla costruzione/sconosciuta |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non esibita |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|--|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI (solo nel bilocale) |
| Tipologia di impianto | Autonomo a split |
| Stato impianto | funzionante |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Sconosciuta (presumibilmente risalente ai lavori di ristrutturazione effettuati) |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non esibita |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Esiste impianto antincendio | SI In possesso dell'amministratore |
|-----------------------------|---------------------------------------|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|------------------------------|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Contratto manutenzione | secondo le normative vigenti |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 10.12.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | sup lorda di pavimento | 115,14 | 1,00 | 115,14 |
| balconi | sup lorda di pavimento | 4,08 | 0,25 | 1,02 |
| cantine | sup lorda di pavimento | 14,20 | 0,20 | 2,84 |
| | | 133,42 | | 119,00 |

Criteri stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2013

Zona: Periferia /Segesta/Aretusa /Vespri Siciliani

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.750

Valore di mercato max (€/mq): 3.700

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 2.000

Valore di mercato max (€/mq): 2.750

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica comparativa", confrontandolo con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 - 2018) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano e riferendosi ai prezzi e compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del mercato Immobiliare:

valore min. 2.750 Euro/mq e valore max. 3.700 Euro/mq (stato di conservazione ottimo);

valore min. 2.000 Euro/mq e valore max. 2.750 Euro/mq (stato di conservazione buono);

Agenzie immobiliari:

valore min. 2.900 Euro/mq e valore max. 3.600 Euro/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.426 Euro/mq;

valore min. 2.135 Euro/mq e valore max. 4.490 Euro/mq;

Borsino Immobiliare:

valore min. 1.997 Euro/mq e valore max. 2.496 Euro/mq (stato di conservazione buono);

valore min. 2.723 Euro/mq e valore max. 3.540 Euro/mq (stato di conservazione ottimo);

Altre fonti di informazione:

Aste giudiziarie nel comune di Milano per immobili simili:

valore min. 2.800 Euro/mq e valore max. 3.500 Euro/mq;

Fiqip:

valore min. 2.700 Euro/mq e valore max. 4.000 Euro/mq (stato di conservazione buono);

valore min. 4.000 Euro/mq e valore max. 4.500 Euro/mq (stato di conservazione ottimo);

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale, è stata effettuata una valutazione utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.): dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel **Subject** per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del **Subject**.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del **Subject**.

Per la valutazione del "**Subject**" sono state rilevate due compravendite in zona risalenti al mese di marzo 2019: in particolare, il "Comparabile A" ubicato in via Poggibonsi 14 al piano 6 di circa 120 mq commerciali, ed il "Comparabile B" ubicato in via F. Bisleri 11 al piano 1 di circa 105 mq commerciali.



| 1. Tabella dati | | | |
|-----------------------------|---------------|------------|---------|
| Prezzo caratteristiche | Compravendite | | Subject |
| | Unità A | Unità B | S |
| Prezzo totale PRZ (euro) | 443.000,00 | 370.000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 1 | 1 | 0 |
| superficie SUP (mq) | 112,00 | 100,00 | 115,00 |
| Balconi BAL (mq) | 11,00 | 19,00 | 4,00 |
| Cantina CAN (mq) | 6,00 | 7,00 | 14,00 |
| Solaio(mq) | 9,00 | 0,00 | 0,00 |
| Servizi SER (n) | 2 | 2 | 2 |
| livello del piano LIV (n) | 6 | 1 | 2 |
| Stato mant int. STMi (1-3) | 3 | 2 | 2 |
| Stato mant. IMPIANTI (1-3) | 3 | 2 | 2 |
| Stato mant int. Bagni (1-3) | 3 | 1 | 2 |

| 2. Calcolo prezzo marginale data | | |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Comparabile | Saggio annuale | Prezzo marginale |
| A | 0,80% | € 295,33 |
| B | 0,80% | € 246,67 |

| 3. Ricerca prezzi medi | | | | | |
|-------------------------|------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| TIPOLOGIA DI SUPERFICIE | R.M. | Comparabile A | | Comparabile B | |
| | | Reale | Commerciale | Reale | Commerciale |
| SUP. principale (mq) | 1 | 112,00 | 112,00 | 100,00 | 100,00 |
| Balconi BAL (mq) | 0,25 | 11,00 | 2,75 | 19,00 | 4,75 |
| Cantina CAN (mq) | 0,2 | 6,00 | 1,20 | 7,00 | 1,40 |
| Solaio(mq) | 0,2 | 9,00 | 1,80 | 0,00 | 0,00 |
| | | 117,75 | | 106,15 | |

| 4. Ricerca prezzi marginali | |
|-----------------------------|-----------|
| Balconi BAL (mq) | € 839,38 |
| Terrazza TER (mq) | |
| Cantina CAN (mq) | € 671,50 |
| | |
| Manutenzione | |
| Manutenzione generale | € 6000,00 |
| Impianti | € 5000,00 |
| Bagni | € 5000,00 |
| | |
| | |



| CARATTERISTICA | COMPARABILE A | COMPARABILE B |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Livello di piano | -26187,19 € | 5467,98 € |
| Stato manutenzione | -6000,00 € | 0 |
| Vetustà impianti | -5000,00 € | 0 |
| Vetustà servizi igienici | -5000,00 € | 5000 € |

| Caratteristica | COMPARABILE A | | | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| | Δ | Prezzo Marg. € | Segno atteso | Aggiust. € |
| Data | -1 | 295,33 | -1 | 295,33 |
| SUP. principale (mq) | 3,00 | 3357,51 | 1 | 10072,54 |
| Balconi BAL (mq) | -7,00 | 839,38 | 1 | -5875,65 |
| Cantina CAN (mq) | 8,00 | 671,50 | 1 | 5372,02 |
| Solaio(mq) | -9,00 | 671,50 | 1 | -6043,52 |

| | | | | |
|--------------------------|--|-----------|---|--------------|
| Livello di piano | | -26187,19 | 1 | -26187,19212 |
| Stato manutenzione | | -6000,00 | 1 | -6000 |
| Vetustà impianti | | -5000,00 | 1 | -5000 |
| Vetustà servizi igienici | | -5000,00 | 1 | -5000 |

| Caratteristica | COMPARABILE B | | | |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| | Δ | Prezzo Marg. € | Segno atteso | Aggiust. € |
| Data | -1 | 246,67 | -1 | 246,67 |
| SUP. principale (mq) | 15,00 | 3357,51 | 1 | 50362,68 |
| Balconi BAL (mq) | -15,00 | 839,38 | 1 | -12590,67 |
| Cantina CAN (mq) | 7,00 | 671,50 | 1 | 4700,52 |
| Solaio(mq) | 0,00 | 671,50 | 1 | 0,00 |

| | | | | |
|--------------------------|--|---------|---|-----------|
| Livello di piano | | 5467,98 | 1 | 5467,9803 |
| Stato manutenzione | | 0 | 1 | 0 |
| Vetustà impianti | | 0 | 1 | 0 |
| Vetustà servizi igienici | | 5000 | 1 | 5000 |

| Caratteristica | COMPARABILE A | COMPARABILE B |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Prezzo | 443.000,00 | 370.000,00 |
| Data | 295,33 | 246,67 |
| SUP. principale (mq) | 10072,54 | 50362,68 |
| Balconi BAL (mq) | -5875,65 | -12590,67 |
| Cantina CAN (mq) | 5372,02 | 4700,52 |
| Solaio(mq) | -6043,52 | 0,00 |
| Livello di piano | -26187,19 | 5467,98 |
| Stato manutenzione | -6000,00 | 0 |
| Vetustà impianti | -5000,00 | 0 |
| Vetustà servizi igienici | -5000,00 | 5000 |
| PREZZO CORRETTO | € 404.633,53 | € 423.187,18 |



| | |
|----------------------------------|-------|
| DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA | 4,59% |
|----------------------------------|-------|

| | | | |
|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|
| VALORE DI STIMA ATTESO | € 413.910,35 | Arrotondato → | € 414.000,00 |
|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|

Si ritiene pertanto congruo un valore di € 414.000,00 per l'immobile oggetto di stima, pari ad un valore di € 3.450,00 al mq..

Trattandosi di stima di immobile oggetto di esecuzione immobiliare e non posto sul libero mercato, si ritiene di dover applicare ulteriormente un coefficiente correttivo, da cui:
 $€ 3.450,00 \times 0,85 = 2.932,50 \text{ €/mq.}$

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Immobile | 120,00 | € 2.932,50 | € 351.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 351.900,00 |
| Valore corpo | | | € 351.900,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero (arrotondato) | | | € 352.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 352.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | | | € 352.000,00 | € 352.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: il bene può essere eventualmente divisibile, essendo dotato di due ingressi indipendenti e di due cantine pertinenziali, previo deposito di pratica edilizia e aggiornamento catastale.

€ 17.600,00

€ 5.700,00

€ 3.750,00

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :**Corpo A**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (abbattimento del 30%):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 324.950,00

€ 228.000,00

€ 325.000,00



Poiché l'immobile risulta in parte occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai suoi familiari, ed in parte occupata senza titolo, può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il prezzo a base d'asta suggerito per il Lotto è di € 325.000,00.

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ZOCCHI
RAMAZZI
BARBARA
FRANCESCA
architetto
11862
Barbara Zocchi Ramazzi

Milano, 05 aprile 2019

