



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3094/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITORI :

CREDITORI INTERVENUTI:

GIUDICE: Idamaria Chieffo  
CUSTODE: VINCENZO CAPUANO

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 04/12/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO: ELENA CAO  
CF:CAOLNE63D53F205H  
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53 telefono: 3384371237  
email: elenacao@libero.it  
PEC: cao.17984@oamilano.it

## INDICE

### INDICE SINTETICO

1. DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 3
2. CARATTERISTICHE DEI BENI	PAG. 8
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA URBANISTICA	PAG. 9
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	PAG. 12
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	PAG. 13
6. VALUTAZIONE	PAG. 14
7. ELENCO ALLEGATI	PAG. 18

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1 – APPARTAMENTO

#### *Appartamento*

Indirizzo e piano:	Milano, via Bassano del Grappa 15/17, piano 3
Categoria:	appartamento [A/3]
Dati catastali:	appartamento foglio 235, particella 20, subalterno 714
Diritto e quota:	piena proprietà per la quota di 1/2 *DATO OSCURATO* piena proprietà per la quota di 1/2 *DATO OSCURATO*
Stato di possesso:	libero
Conformità edilizia:	non attestabile
Conformità catastale:	non conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Superficie commerciale lorda:	46,46 m <sup>2</sup>
Prezzo di vendita del LOTTO 1	
<b>nello stato "libero":</b>	<b>€ 42.000,00</b>
nello stato "occupato":	€ 33.000,00

# Lotto 1

Sito in Milano, via Bassano del Grappa 15-17

## Appartamento

categoria A/3 - foglio 235 - particella 20 - subalterno 714

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 1.1 Zona

I beni sono ubicati in Milano, via Bassano del Grappa 17/5/17, in zona periferica con destinazione mista residenziale – commerciale – produttiva

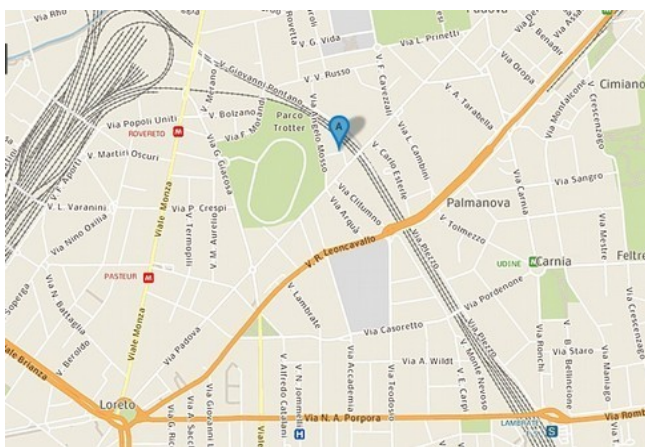


Fig. 1 – Inquadramento territoriale



Fig. 2 – Vista aerea

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono insufficienti  
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi (nel raggio di 2 km):** Municipio 2 Comune di Milano – Ufficio Postale – Comando dei Carabinieri – Supermercati – Farmacie – Banche – Asilo nido – Scuola elementare – Scuola media – Scuole superiori – Politecnico di Milano (2,2 km) – Bar Ristoranti – Cinema – corso Buenos Aires – Centro sportivo – Ospedale San Raffaele Turro – Parco Trotter, Parco Lambro

#### **Collegamenti:**

Metropolitana MM1 distante 850 mt – Metropolitana MM2 distante 1,1 km\_ autobus linee 55-56-62-Z311-53-75-925-Z323-44 – A51 Tangenziale Est distante 2,8 km – Stazione FS Milano Lambrate 1,50 km – Stazione FS Centrale 2,7 Km - Aeroporto Linate distante 7 km

## 1.2 Edificio

Edificio residenziale costituito da 4 piani fuori terra, il quarto accessibile tramite ballatoio esterno. L'immobile si trova all'interno di un lotto triangolare definito verso Nord dal muro di confine con la ferrovia, verso Sud da una cortina edilizia prospiciente via Bassano del Grappa, verso Ovest da una cortina edilizia prospiciente via Angelo Mosso.

L'accesso pedonale avviene tramite attraversamento di un androne posto in altro edificio su via Bassano del Grappa al civico 15; l'accesso carraio avviene dal civico 17 di via Bassano del Grappa.



Fig. 3 – Fronte interno verso via Bassano del Grappa

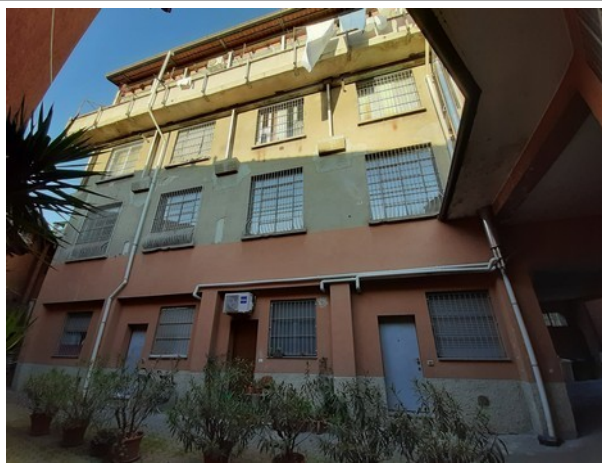


Fig. 4 – Fronte edificio verso Sud Ovest



Fig. 5 – Fronte Nord Ovest con scala di accesso



Fig. 6 – Fronte edificio di accesso su via Bassano del Grappa

### Descrizione dettagliata:

#### componenti edilizi:

Accesso pedonale da via Bassano del Grappa 15 attraverso altro edificio:

Portone su strada: a doppia anta in legno a battente

Scale: a doppia rampa con rivestimento in marmo

Pareti androne: rivestimento in intonaco

Pavimento androne: seminato veneziana

#### stato di manutenzione

mediocre

buono

buono

buono

Edificio in cui si trova il subalterno:

*Pareti esterne:* stratigrafia non conosciuta

*Rivestimento:* intonaco

*Scala esterna:* in cemento

*Balaustra:* in ferro

Corridoio di accesso al subalterno:

*Pareti:* rivestite intonaco

*Pavimento:* piastrelle in ceramica

*impianti:*

*Citofonico:* citofono – Conformità non conosciuta

*Elettrico:* conformità da verificare

*Strutture:*

*Copertura:* tetto a falde

*Strutture verticali:* stratigrafia non conosciuta

*Rivestimento:* intonaco

scarso

buono piano terra

molto scarso piani superiori

molto scarso

mediocre

mediocre

mediocre

*stato di manutenzione*

buono

scarso

*stato di manutenzione*

non rilevabile

scarso

buono piano terra

molto scarso piani superiori

### 1.3 Beni facenti parte del lotto

**Appartamento:**

L'**appartamento**, posto al piano secondo, è composto da ingresso, camera, soggiorno, cucina, bagno finestrato. E' identificata nell'atto di provenienza al piano secondo della scala C.

L'unità immobiliare è dotata di triplo affaccio, con esposizione Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest.

(Rif. Allegato 3094\_2012\_1\_Rilievo fotografico

**Altezza interna:** 2,90/3,08 mt

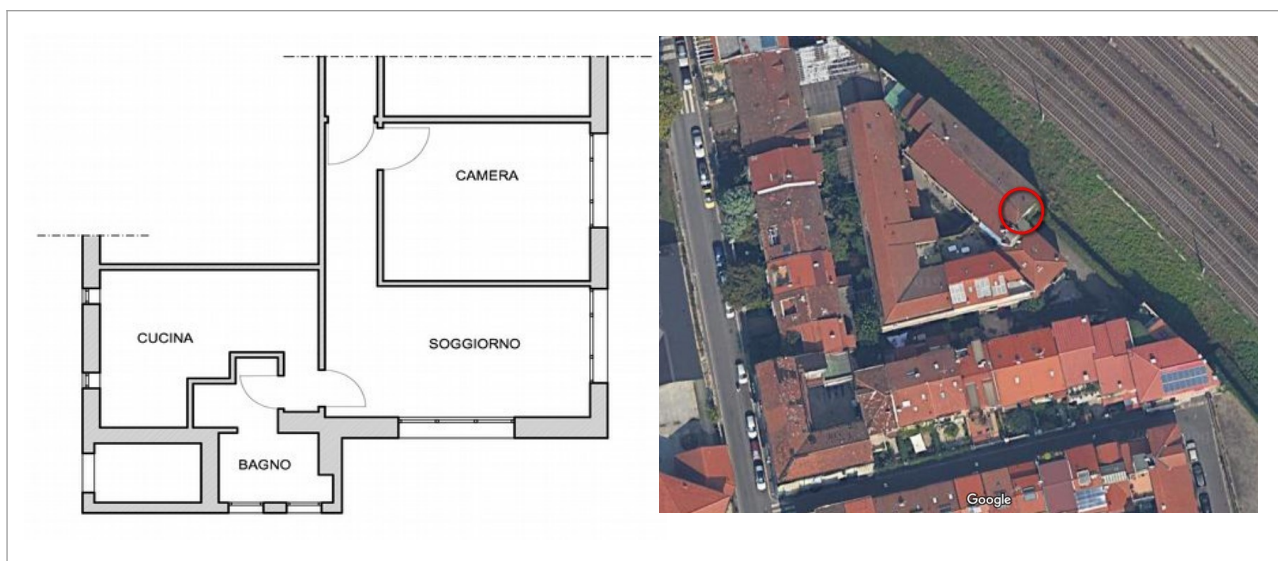


Fig. 7 – Planimetria dell'appartamento

Fig. 8 – Identificazione del lotto



*Fig. 9/10- Vista pianerottolo di ingresso.*



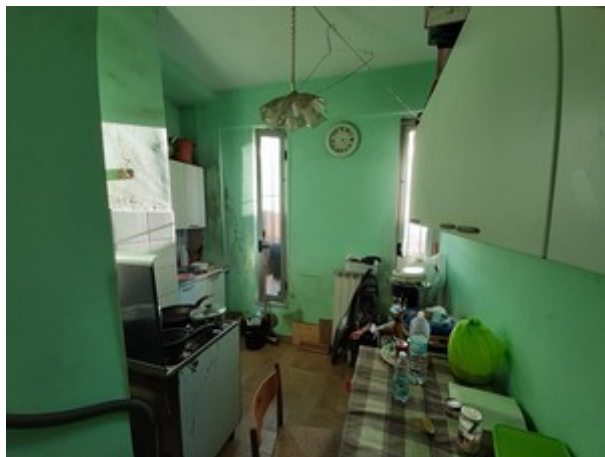
*Fig. 11- Ingresso appartamento*



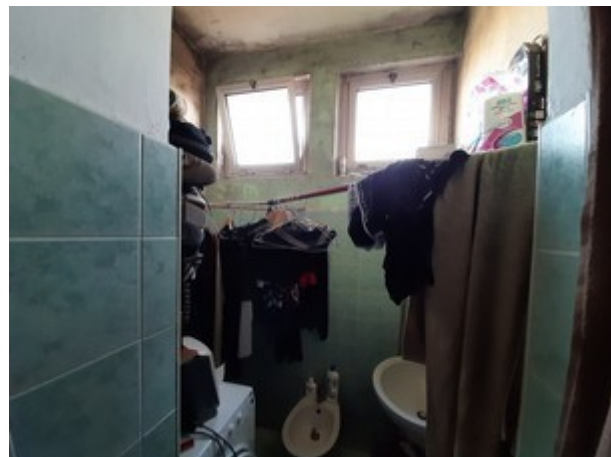
*Fig. 12- Soggiorno*



*Fig. 13 - camera*



*Fig. 14 - Cucina*



*Fig. 15 - Bagno*

**Descrizione dettagliata:**

Si evidenzia che le condizioni dell'appartamento e delle finiture alla data del sopralluogo risultano significativamente deteriorate a causa della sporcizia diffusa e dalla mancata manutenzione .

**componenti edilizi:**

*Portone di ingresso:* porta blindata ad anta a battente in legno tamburato. Si riferisce alla porta di ingresso all'appartamento

*Pareti :* stratigrafia non conosciuta

*Solai:* stratigrafia non conosciuta

*Rivestimento:* intonaco con evidenti tracce di umidità e di muffe

*Pavimentazione interna :* piastrelle in ceramica

*Rivestimenti interni bagno:* piastrelle in ceramica

*Pavimentazione cucina:* piastrelle in ceramica

*Infissi interni:* porte a battente ad anta unica in legno

*Infissi esterni:* doppia/singola anta a battente in alluminio, vetro doppio

**stato di manutenzione**

scarso

scarso

scarso

molto scarso

mediocre

mediocre

mediocre

scarso

molto scarso

**impianti:**

*Elettrico:* sottotraccia. Conformità da verificare

*Termico:* autonomo con alimentazione a metano

Conformità da verificare

Diffusori in alluminio. Conformità da verificare

ACS: autonomo con alimentazione a metano.

Conformità da verificare

*Citofonico:* citofono. Conformità da verificare

**stato di manutenzione**

molto scarso

scarso

scarso

scarso

mediocre

**1.4 Superficie commerciale****Criterio di determinazione della Consistenza**

I criteri di misurazione delle superfici reali degli immobili convenzionalmente adottati nel settore immobiliare nazionale ed europeo si distinguono in:

- SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIL – superficie interna lorda: area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIN – superficie interna netta: area di una unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani costituenti l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici commerciali viene in questa sede effettuata considerando la SEL (Superficie Esterna Lorda) secondo le direttive della norma UNI 10750/2005 in seguito riportate:

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

#### Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti\*

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

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

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138:

50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% se non comunicanti

destinazione	Sup. lorda sel (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili (%)	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	46,46	1,00	46,46
<b>totale</b>	<b>46,46</b>		<b>46,46</b>

## 2. CARATTERISTICHE DEI BENI

### 2.1 Stato di possesso: libero

Alla data del sopralluogo l'**appartamento** risulta occupato dai proprietari esecutati

, e dai due figli di cui uno minore

In seguito a indagini effettuate presso l'Agazia del Territorio è emerso che, alla data del 23.09.2019, non risultano contratti di locazione registrati all'Anagrafe Tributaria intestati alla proprietà.



## 2.2 Situazione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	€ 0,00
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia*	€ 0,00
Millesimi condominiali proprietà e spese generali**	15,505/1.000*
Millesimi condominiali specifici dell'immobile***	51,498/1.000**

\* Si evidenzia che alla data del 26.11.2019 l'amministratore dichiara che il debito complessivo ammonta a 10.891,14 euro, salvo conguaglio a consuntivo.

\*\* relativi all'intero condominio

\*\*\* relativi al singolo immobile

## 2.3 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Alla data del 22 Novembre 2019 non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile presso il Catasto Energetico Regionale

## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente stima, allo stato del sopralluogo, risultano non accessibili ai diversamente abili

## 2.5 Giudizio di comoda divisibilità

Nessuno

## 3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIE E URBANISTICA

### 3.1 Identificazione catastale dei beni

#### *Appartamento:*

- **Dati identificativi:** foglio 235, particella 20, subalterno 714
- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 45 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 45,00 mq, rendita € 289,22
- **Indirizzo:** via privata Bassano del Grappa n. 15/17, piano 2
- **Intestati:** \*DATO OSCURATO\*, proprietà per ½  
\*DATO OSCURATO\*
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** ragioni al mappale 168, cortile comune al mappale 36, unità al mappale 20/2, passaggio coperto, appartamento di cui al sub 715, corridoio comune, appartamento di cui al sub 713

É stata verificata la correttezza dei dati catastali

É stata verificata la rispondenza con i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza

(Rif. Allegato 3094\_2012\_2\_Visura storica)

### 3.2 Pratiche edilizie

L'atto di provenienza (Rif. Allegato 3094\_2012\_6\_Atto di provenienza) riporta gli estremi di alcune licenze edilizie di cui il subalterno sarebbe stato oggetto posteriormente alla edificazione:

- Domanda di sanatoria per abusi edilizi del 28 novembre 1985 PG n. 309322
- Denuncia di Inizio Attività per diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari e cambio d'uso del 03 aprile 2003 PG 14.482.176/2003 (la quale avrebbe sostituito una precedente Domanda di Inizio Attività del 29 novembre 2002 PG 46.010.176/2002), con dichiarazione di fine lavori del 05 settembre 2003 PG 525.012.000/2003

Causa irreperibilità degli atti citati, degli atti di fabbrica e delle successive modifiche citate nell'atto di provenienza ed eventualmente licenziate dichiarata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, PG 449136/2019 del 07/10/2019 e PG 545882/2019 del 21/11/2019, (Rif. Allegato 3094\_2012\_10\_Comunicazione SUE Comune Milano irreperibilità atti edilizi) si è potuto verificare unicamente la:

- **Concessione edilizia a sanatoria** n. 8910 per opere edilizie in via Bassano del Grappa 15-17 intestata a \*DATO OSCURATO\*, richiesta in data 28.11.1985, emessa in data 10 aprile 1998 Atti 309322.400/85 per "ampliamento – opere interne – tettoie" (si riferisce all'intero immobile)  
(Per maggiori dettagli si rimanda al fascicolo depositato presso il Comune di Milano – Ufficio Condoni)  
(Rif. Allegato 3094\_2012\_12\_Pratiche edilizie)

#### 3.3.1 Verifica rispondenza "Stato di fatto-Catasto"

Dalla verifica dello stato di fatto dei luoghi effettuata in data 06/11/2019 e 13/11/2019 si sono rilevate discrepanze di lieve entità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale: assenza della porta che suddivide la cucina dall'antibagno, diversa conformazione delle pareti del bagno

Pertanto, **Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento**, alla data del sopralluogo, risulta:  
NON conforme alla planimetria catastale

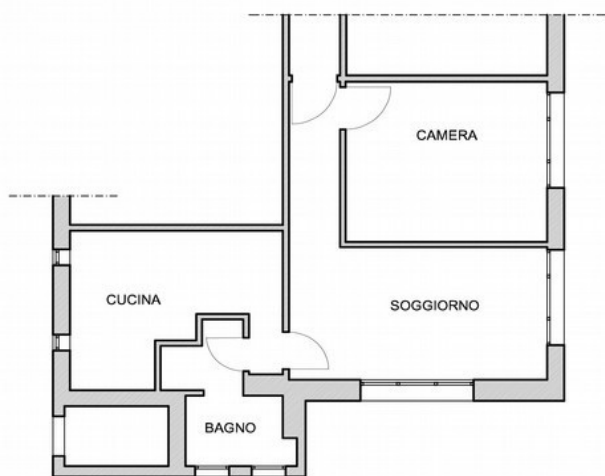


Fig.13 Schema stato di fatto

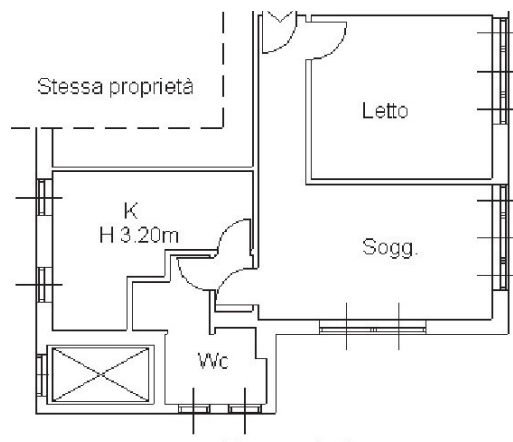


Fig.14 stralcio Planimetria catastale

### 3.3.2 Verifica rispondenza “Stato di fatto-Edilizia”

Causa irreperibilità degli atti citati al p.to 3.2 “Pratiche edilizie”, degli atti di fabbrica e delle successive modifiche eventualmente licenziate dichiarata dallo Sportello Unico per l’Edilizia, PG 449136/2019 del 07/10/2019 e PG 545882/2019 del 21/11/2019, si è potuto verificare solo la **Concessione edilizia a sanatoria** n. 8910 emessa in data 10 aprile 1998 Atti 309322.400/85 per “ampliamento – opere interne – tettoie” riferita all’intero immobile: nella stessa l’immobile di maggior consistenza, di cui è parte il bene pignorato, risulta a destinazione d’uso *laboratorio*, in difformità da quanto compare nella Visura storica catastale per immobile.

Nella **Visura storica catastale per immobile** (Visura n. T171552 del 20/09/2019) il bene pignorato risulta in categoria A3, oggetto di “FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/04/2003 protocollo n. 386253 in atti dal 10/04/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22787.1/2003), ma non risulta un cambio di destinazione d’uso.

Pertanto, causa la mancata visione della pratica di cambio di destinazione d’uso citata nell’atto di provenienza e risultata irreperibile, la sottoscritta non può attestare la conformità edilizia e catastale del bene pignorato

Lo **stato di fatto rilevato dell’appartamento**, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alla Concessione edilizia a sanatoria n. 8910 rilasciata il 10/04/1998 atti n. 309322.400/85 , Conformità non attestabile rispetto agli atti di fabbrica e alle concessioni edilizie successive, risultate irreperibili

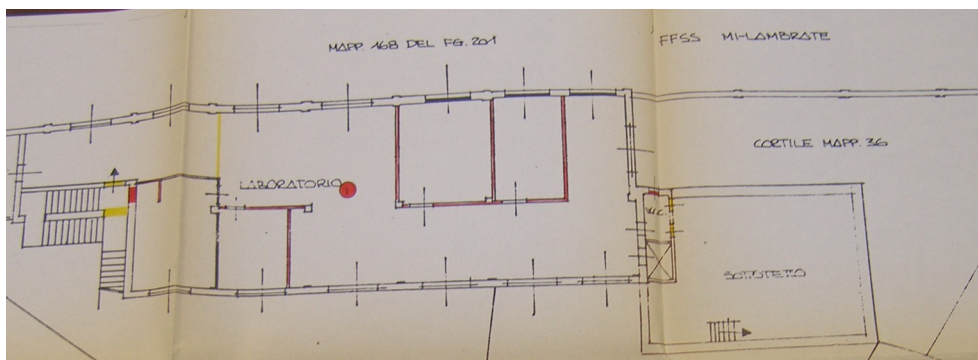


Fig.15 estratto Planimetria piano II Condono N 1910 Atti 309322/1985

(Rif. Allegato 3094\_2012\_12\_Pratiche edilizie)

### 3.4 Eventuale regolarizzazione (Edilizia-Catasto)

Data l’impossibilità di certificare l’esistenza di un cambio di destinazione d’uso da *Laboratorio* (come compare nella Concessione edilizia a sanatoria n. 8910 su citata) ad *Abitazione* (come compare nella Visura storica per immobile n. T171552), la sottoscritta, non potendo in questa sede valutare i requisiti tecnici relativi al cambio di destinazione d’uso (oneri e bonifiche eventuali) qualora questo venisse richiesto dagli organi competenti, decurta in modo cautelativo la stima dell’immobile del 25%. Pertanto:

Conformità edilizia:

- Predisposizione di pratica edilizia a sanatoria incluso eventuale cambio d’uso da laboratorio ad abitazione

Conformità catastale:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti sono valutati in via cautelativa inclusi nella decurtazione del 25% del valore di stima dell'immobile

### 3.5 Situazione urbanistica

PGT - Piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 terminata il 14/07/2010, nella tavola R02VAR-Indicazioni morfologiche (feb.2017) l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato – ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (titolo II Capo II) - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2); nella Tav. R01VAR-Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica l'immobile ricade in TUC-Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a) – Tessuto urbano di recente formazione; nell'Allegato 02 – Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2) Sensibilità paesaggistica alta; Tav. D02Var Carta di sensibilità del Paesaggio (Variante 13.03.2017) l'immobile ricade in Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Ambito del piano Pavia\_Masera zona Est; Geo-Tav G06 carta della fattibilità geologica \_ Classificazione del territorio comunale l'immobile cade in F2 Fattibilità con modeste limitazioni  
 Norme di attuazione: Titolo II, Capo II, Elaborato emendato a seguito della delibera di adozione n. 2 Seduta Consiliare 5 marzo 2019

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

Nessuno

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Nessuna

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

### 4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 10/09/2003 a firma di Notaio Venditti Amedeo al n. di repertorio 4027, iscritta il 16/09/2003 a Milano1, ai nn. 75461/13608, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, a favore di \_\_\_\_\_, a carico di \_\_\_\_\_, \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ di proprietà e \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ di proprietà  
 Importo capitale: 125.000,00 euro  
 Tasso di interesse annuo: 3,9%  
 Durata: 24 anni 11 mesi  
 Sezione D: Si allega nota di iscrizione per eventuali ulteriori informazioni  
 (Rif. Allegato 3094\_2012\_7\_Nota iscrizione ipoteca volontaria 75461/13608)

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, stipulato il 24/07/2012 a firma di Tribunale di Milano al n. di repertorio 15002/2012, trascritto il 01/10/2012 a Milano 2, ai nn. 48773/35893, derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, a carico di \_\_\_\_\_ \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ di proprietà e \*DATO OSCURATO\* per la quota di ½ di proprietà  
 Sezione D: Il presente pignoramento è da intendersi sino alla concorrenza di auro 110757,99 oltre accessori di interessi e spese.  
 (Rif. Allegato 3094\_2012\_8\_Nota trascrizione pignoramento 48773/35893)

#### 4.3.2 Altre trascrizioni

Nessuna

#### 4.4.2 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario

\*DATO OSCURATO\*, nato a \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di ½ e \*DATO OSCURATO\*, nata a \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di 1/2 (attuali proprietari dal 10/09/2003), pervenuto per acquisto con atto Notaio \_\_\_\_\_, stipulato il 10/09/2003 al n. 4026/1992 trascritto il 16/09/2003 a Milano 1 ai nn. 75460/50595.  
 Nell'atto di provenienza prodotto in allegato sono presenti convenzioni, disposizioni e indicazioni cui si rimanda per la completezza delle informazioni relative al fabbricato  
 ( Rif. Allegato 3094\_2012\_6 \_Atto di provenienza)

### 5.2 Precedenti proprietari

\*DATO OSCURATO\*., CF. \_\_\_\_\_ (proprietaria dal 19/12/2002 fino al 10/09/2003), pervenuto per acquisto con atto Notaio \_\_\_\_\_, stipulato il 19/12/2002 nn. 3638/1738, trascritto il 02/01/2003 a Milano 1 ai nn. 105/72

\*DATO OSCURATO\*, nato a \_\_\_\_\_ (proprietario dal 10/06/1986 fino al 19/12/2002), pervenuto per acquisto con atto Notaio \_\_\_\_\_, stipulato il 10/06/1986 n. 43818, trascritto il 26/06/1991 a Milano 1 ai nn. 28003/20858.  
 (Rif. Allegato 3094\_2012\_11\_Certificazione notarile)

## 6. VALUTAZIONE

### 6.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata con il procedimento del confronto di mercato, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione: tipologia, sistema strutturale-costruttivo, vetustà, stato manutentivo, distribuzione interna, finiture, dotazione di impianti, livello di piano, panoramicità, orientamento, oltre a ubicazione, contesto ambientale, accessibilità, eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, stato di possesso, ecc.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, effettuato in data 14.05.2019

### 6.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Ufficio Condono del Comune di Milano
- Archivio storico - Biblioteca Trivulziana – Castello Sforzesco di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura di Agenzia delle Entrate”
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

Borsinoimmobiliare.it		Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali						Quotazioni & Rendimenti (novembre 2019)	
Comune	Milano								
Zona	Loreto, Turro, Padova -								
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento		
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizz.		
Abitazioni civili (In buono stato)	1.939	2.270	2.602	6,6	7,6	8,5	4,0%		
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.696	3.051	3.406	8,5	9,5	10,4	3,7%		
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.608	1.750	1.892	4,7	5,2	5,7	3,6%		
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.514	1.821	2.129	4,7	5,7	6,6	3,7%		
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	2.129	2.483	2.838	6,6	7,6	8,5	3,7%		
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.324	1.419	1.514	3,8	4,3	4,7	3,6%		

Fig.19- Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)” che risultino compresi tra € 1.324,00 (seconda fascia) e € 1.514,00 (I fascia)



**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**  
**Provincia:** MILANO  
**Comune:** MILANO  
**Fascia/zona:** Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO  
**Codice zona:** D36  
**Microzona:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2650	3600	L	9,3	12	L
Abitazioni civili	Normale	2100	2600	L	7,2	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2050	2700	L	7,2	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2050	L	5,6	7,1	L
Box	Normale	1350	2000	L	6	9	L

Spazio disponibile per annotazioni



*Fig. 20- Risultato interrogazione O.M.I.*

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale)” compresi tra €1.650,00 (min) e € 2.050,00 (max)

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (immobiliare.it, casa.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è compreso tra i 1.280,00 e i 4.000,00 euro/mq

**Caratteristiche:**

- + buona disponibilità di servizi
- + buona disponibilità collegamenti
- + esposizione
- + livello di piano medio
- vicinanza alla ferrovia
- scarsa distribuzione interna
- molto scarsi serramenti esterni in alluminio a vetro doppio
- molto stato di manutenzione delle parti comuni e dell'edificio
- molto scarsa qualità delle finiture
- molto scarso stato di manutenzione del subalterno
- molto scarso stato di alcuni componenti edilizi
- unità non accessibile ai disabili

- da eseguire revisione impianti elettrico, termico, videocitofono
- da eseguire sanatoria catastale ed edilizia appartamento

Considerato quanto sopra si stima che il prezzo corretto di mercato sia:

Appartamento pari a 1.200,00 €/mq

### 6.3 Calcolo del valore di mercato

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 (1/1)
appartamento +	46,46	1.200,00	€ 60.398,00	€ 60.398,00
			<b>€ 60.398,00</b>	<b>€ 60.398,00</b>

#### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

- La versione dei fatti nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- 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

### 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 60.398,00
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:	- € 3.019,90
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 3.4): decurtazione del 25%	- € 15.099,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 2.2):	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e	€ 42.278,60



di diritto in cui si trova:	
<b>Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo arrotondato</b>	€ 42.278,60 <b>€ 42.000,00</b>
Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) arrotondato	€ 33.822,88 € 33.000,00

NB: 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 dell'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. Dovrà altresì acquisire presso i condomini le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi delle spese condominiali

**Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero": € 42000,00**

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "occupato": € 33000,00

Data del sopralluogo: 06/11/2019 e 13/11/2019

Data della valutazione: 24/11/2019

Data della relazione: 27/11/2019

Data della integrazione e sostituzione relazione: 04/12/2019

il tecnico incaricato  
Elena Cao