



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

519/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Angelo Del Bon I Milano

DEBITORE:

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO

Intesa San Paolo SpA

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Trentini

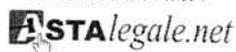
CUSTODE:

Avv. Camillo Marino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2019

creata con TribuOffice v



TECNICO INCARICATO:

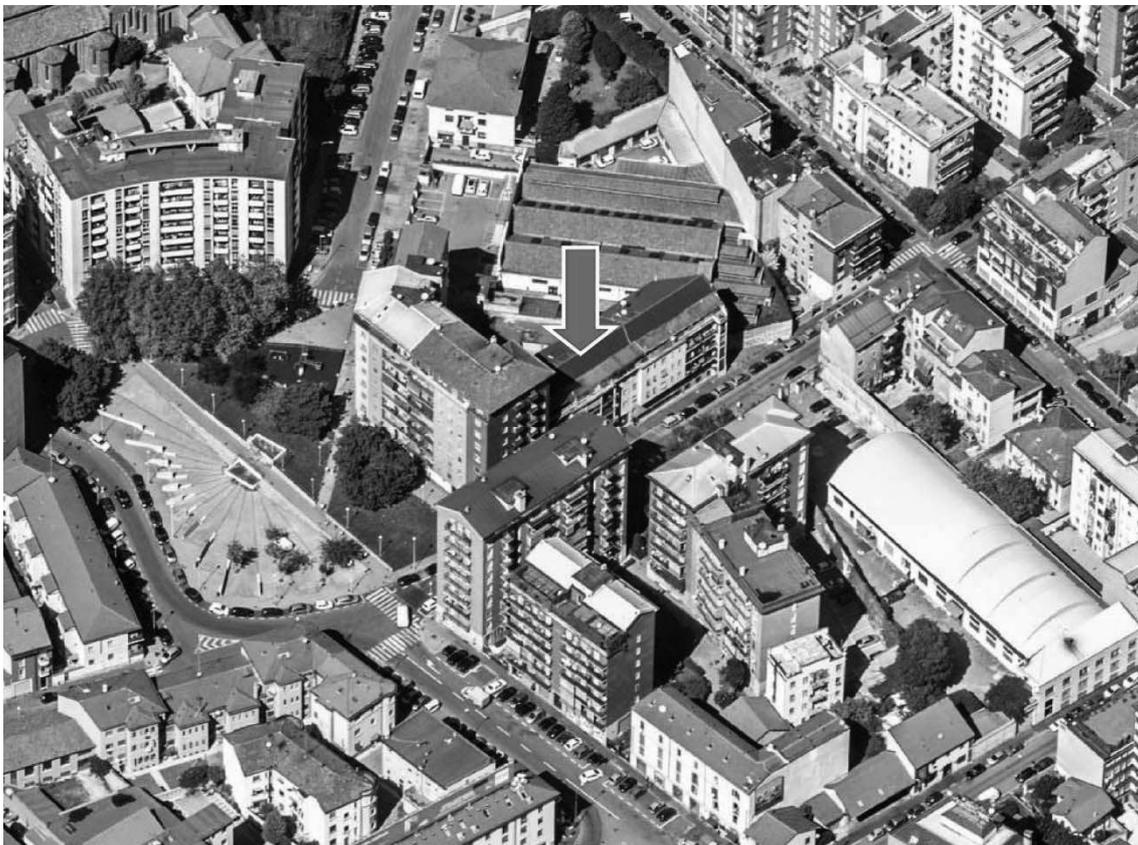
Arch. Fabio Ugo Ramella

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 Angelo del Bon 1 (già Piazza Schiavone 6), Milano - Quartiere Bovisa
Catasto Fabbricati del Comune di Milano - Foglio 131, particella 281, subalterno 11



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. 15



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 519/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a MILANO Via Angelo Del Bon 1 (già Piazza Andrea Schiavone 6), quartiere Bovisa, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà (Pasquale Bencardino)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona nord periferica della città, nel quartiere Bovisa, 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 terzo piano di un edificio di civile abitazione di quattro, oltre piano interrato e sottotetto, dotato di due scale e due ascensori, realizzato presumibilmente tra gli '50 e '60 del secolo scorso. Il fabbricato, in aderenza ad altri due fabbricati, ha una tipologia di casa di civile abitazione di tipo economico e affaccia su strada (via Angelo del Bon) e su cortile interno condominiale. La facciata su strada è in parte in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in parte in elementi prefabbricati in cemento su strada, mentre la facciata sul cortile interno comune è in intonaco tinteggiato, tutto in sufficiente stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è falde inclinate. L'accesso al bene avviene dall'androne comune, dopo aver superato portone in ferro e vetro; l'appartamento è composto da un ingresso e un disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, due balconi e un sottotetto al piano quinto sottotetto, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=295cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 131, Particella 281, Subalterno 11 (Catasto Fabbricati), scheda 0936027, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 522,91, indirizzo catastale: Piazza Andrea Schiavone n. 6, piano: 3-5, intestato a Pasquale Bencardino, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: proprietà di terzi; via Angelo Del Bon; proprietà di terzi ed enti comuni; cortile comune.

Solaio: solaio di terzi; corridoio comune; solaio di terzi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 19/02/1964, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità). Si evidenzia inoltre che è necessario correggere la toponomastica, modificando l'indirizzo del bene, da Piazza Schiavone 6 a Via Angelo Del Bon 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.199,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.964,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile (arrotondato) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Data della valutazione:	01/08/2019



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e familiari in qualità di proprietario. Si segnala che dal certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, il debitore ha la seguente composizione familiare:

Il debitore è sposato con la signora I. I signori I e la signora I hanno contratto matrimonio il 11/10/2006 e hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni il 11/10/2006 (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 pregiudiziali: 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 11/10/2006 a firma del Notaio Paolo De Martinis ai nn. 72954/7926 di repertorio, iscritta il 02/11/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 90865/19021, a favore di [redacted] contro Banca Popolare di Vicenza SCpA, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitore non datore di ipoteca:

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2010 a firma del Giudice di Pace ai nn. 110466 di repertorio, iscritta il 17/05/2011 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 29902/5597, a favore del Condominio Del Bon 1, contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 7.077,26.

Importo capitale: € 3.327,26

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 28/02/2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 7193 di repertorio, trascritto il 04/04/2018 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 27536/19690, a favore del Condominio via Angelo del Bon 1, contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o 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:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.689,72
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.325,03
Millesimi condominiali:	
Ulteriori avvertenze:	24,1

Secondo quanto comunicato dall'Amministrazione Condominiale è presente un residuo delle spese totali non pagate di € 32.660,65. Si segnala che le spese ordinarie non pagate degli ultimi due esercizi sono pari a € 3.325,03, di cui € 2.273,01 relative alla gestione 2017/2018 e € 1.052,02 relative alla gestione 2018/2019; le spese straordinarie, relative alla sostituzione della centrale termica, sono pari a € 1.689,72. 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). I millesimi condominiali del bene sono desunti dai documenti dell'amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito dei passaggi di proprietà elencati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come certificato ipotecario speciale ventennale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006 a oggi), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma del Notaio Paolo De Martinis ai nn. 72953/7925 di repertorio, registrato il 31/10/2006 all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 ai nn. serie It n. 17975, trascritto il 02/11/2006 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 90864/54275

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (ante ventennio fino al 11/10/2006), registrata il 20/03/1964 all'Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. n. 336, vol. 1203, trascritta il 20/04/1964 all'Agenzia delle Entrate di Milano ai nn. 23193/18742.

Con tale denuncia di successione i signori _____ i hanno acquistato la quota di comproprietà in ragione di 2/4 (1/4 ciascuno) per la morte di _____ i in forza di successione legittima, deceduto il 03/04/1960. Per la restante quota di comproprietà in ragione di 2/4 (1/4 ciascuno) per denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 21/06/2001 al n. 7153 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 19/08/2003 ai nn. 68660/44897 per la morte di _____ i in forza di successione legittima, deceduta il 18/04/2001. E' presente *accettazione tacita di eredità* a favore di Luisa Carla Rancati e Guerino Rancati contro Maria Anelli, stipulata il 11/10/2006 dal Notaio Paolo De Martinis, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/11/2006 ai nn. 90863/54274.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A oggi nulla è pervenuto al sottoscritto in relazione alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (atti di fabbrica e pratiche successive), nonostante la richiesta di accesso agli atti presentata presso il *Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia* in data 25/01/2019, Progr. 2501/2019, PG 37804/2019 (vedasi Allegato 6). Si segnala comunque che qualora il sottoscritto dovesse prendere visione dei fascicoli edilizi richiesti entro la data fissata per l'udienza dal GE, sarà mia cura integrare la presente perizia per potermi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene e sulla presenza della dichiarazione di agibilità.

Si evidenzia tuttavia che l'unità fa parte di un edificio certamente edificato in data antecedente al 01/09/1967, così come dichiarato nell'atto di provenienza e come da scheda catastale depositata in data 19/02/1964. Ciò detto, è presumibile che l'immobile sia in possesso di regolare titolo abilitativo e che comunque, anche qualora fosse difforme rispetto alle autorizzazioni edilizie, possa essere regolarizzato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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: ARU, Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovo urbano; allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II) (Art. 17.2).

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

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 3 - Sensibilità paesaggistica media (Art. 18.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia ed urbanistica del bene in quanto non è stato ancora possibile visionare il fascicolo edilizio del fabbricato (vedasi Cap. 7 - Pratiche edilizie e situazione urbanistica).

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza del balcone sul cortile comune nella rappresentazione grafica e variazione toponomastica; è necessario provvedere a variare l'indirizzo del bene in via Angelo del Bon 1, in quanto attualmente individuato in piazza Schiavone 6.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- ✓ DOCFA: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7gg.

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 ANGELO DEL BON (GIÀ PIAZZA ANDREA SCHIAVONE 6) 1,
QUARTIERE BOVISA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MILANO Via Angelo Del Bon 1 (già Piazza Andrea Schiavone 6), quartiere Bovisa, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di:

- ✓ 1/1 di piena proprietà (Pasquale Bencardino)

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona nord periferica della città, nel quartiere Bovisa, 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 terzo piano di un edificio di civile abitazione di quattro, oltre piano interrato e sottotetto, dotato di due scale e due ascensori, realizzato presumibilmente tra gli '50 e '60 del secolo scorso. Il fabbricato, in aderenza ad altri due fabbricati, ha una tipologia di casa di civile abitazione di tipo economico e affaccia su strada (via Angelo del Bon) e su cortile interno condominiale. La facciata su strada è in parte in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in parte in elementi prefabbricati in cemento su strada, mentre la facciata sul cortile interno comune è in intonaco tinteggiato, tutto in sufficiente stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è falde inclinate. L'accesso al bene avviene dall'androne comune, dopo aver superato portone in ferro e vetro; l'appartamento è composto da un ingresso e un disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno, due balconi e un sottotetto al piano quinto sottotetto, il tutto in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna pari a H=295cm.

Identificazione catastale:

- Foglio 131, Particella 281, Subalterno 11 (Catasto Fabbricati), scheda 0936027, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 522,91, indirizzo catastale: Piazza Andrea Schiavone n. 6, piano: 3-5, intestato a Pasquale Bencardino, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: proprietà di terzi; via Angelo Del Bon; proprietà di terzi ed enti comuni; cortile comune.

Solaio: solaio di terzi; corridoio comune; solaio di terzi; cortile comune.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 19/02/1964, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco e dunque non si dichiara la conformità catastale (vedi cap. 8. Giudizio di conformità). Si evidenzia inoltre che è necessario correggere la toponomastica, modificando l'indirizzo del bene, da Piazza Schiavone 6 a Via Angelo Del Bon 1.

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 Quartieri Dergano, Ghisolfi, Villapizzone, Quarto Oggiaro.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Scheibler, Bosco la Goccia, Parco dei Gasometri, Villa Simonetta.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



università	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
biblioteca	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
municipio	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
polizia	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
centro commerciale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
piscina	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
palestra	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da tennis	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da calcio	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stadio	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
cinema	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
teatro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
musei	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
parco giochi	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
verde attrezzato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200m	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
tram distante 200m	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
filobus distante 350m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 400m	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
metropolitana distante 1,5km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 3km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
tangenziale distante 7km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 9km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 11km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il pavimento dell'appartamento è realizzato in marmette di graniglia 20x20cm, di colore bianco nel soggiorno e in camera, di colore nero nell'ingresso e nel bagno, di colore grigio in cucina, tutto in mediocre stato di manutenzione. Il pavimento dei balconi è realizzato in piastrelle di ceramica 5x10cm di colore mattone, in mediocre stato di conservazione. Il rivestimento delle pareti è intonacato e tingeggiato di colore bianco e chiaro in tutto l'appartamento, in mediocre stato di conservazione, ad eccezione delle pareti del bagno, dove sono presenti piastrelle di ceramica 15x15cm di colore grigio sino ad H=160cm e della cucina, realizzata in piastrelle di ceramica 10x10cm di colore beige, in mediocre stato di manutenzione. Il rivestimento dei soffitti è intonacato e tingeggiato di colore bianco, in mediocre stato di conservazione. Il bagno è dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca con doccia, tutto in mediocre stato di conservazione. L'altezza finita interna dell'appartamento è di H=295cm. Tutti i serramenti esterni sono in legno tingeggiati di colore bianco con vetri singoli, protetti da avvolgibili in pvc di colore grigio, in mediocre stato di conservazione. I serramenti interni sono in legno di colore bianco e vetro, del tipo a battente, il tutto in mediocre stato di conservazione. La porta d'ingresso è in legno del tipo tamburato di colore marrone, in mediocre 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 attualmente non installato. 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, avente Hmin=0cm e Hmax=270cm, presenta pavimentazione in battuto di cemento e rivestimento delle pareti in intonaco al rustico, con porta di ingresso, tutto in mediocre stato di conservazione.

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media ★★★★★★★★★★
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★★★★★★★★★
conformità: non rilevabile
gas: con tubazioni a vista con alimentazione a al di sotto della media ★★★★★★★★★★
metano conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta al di sotto della media ★★★★★★★★★★
da rete comunale , la rete di distribuzione è
realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non
rilevabile
termico: centralizzato con alimentazione in nella media ★★★★★★★★★★
metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa
conformità: non rilevabile

CLASSE ENERGETICA:



[231,8 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 15146/015371/09 registrata in data 20/10/2009

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	68,00	x	100 %	=	68,50
balconi	5,00	x	30 %	=	1,50
solaio	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	77,00				70,50

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: 17/11/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/48468105/> (Lucky Group)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Ercole Ricotti

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 185.000,00 pari a €/mq 2.466,67

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 165.500,00 pari a €/mq 2.220,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/07/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/74164582/> (Tempocasa)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Carnevali

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 199.000,00 pari a €/mq 2.842,86

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 179.100,00 pari a €/mq 2.558,57

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/05/2019



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/73897230/> (Fusco Immobiliare)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Piazzale Lugano

Superfici principali e secondarie: 75 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 208.000,00 pari a €/mq 2.773,33

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: € 187.200,00 pari a €/mq 2.496,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (01/08/2019)

Valore minimo: €/mq 1.400,00

Valore massimo: €/mq 1.650,00

Note:

Periodo: 2-2018.

Zona: D31/Periferica/Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni economiche.

Superficie riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (01/08/2019)

Valore minimo: €/mq 1.800,00

Valore massimo: €/mq 2.500,00

Note:

Periodo: 2-2018.

Zona: D31/Periferica/Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

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 ScpA (01/03/2018).

Valore minimo: €/mq 1.800,00

Valore massimo: €/mq 2.500,00

Note:

Settore: Nord.

Zona decentramento: Bovisa-Dergano.

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 normale 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	-	166.500,00	179.100,00	187.200,00
Consistenza	70,50	75,00	70,00	75,00
Data [mesi]	0	9,00	0,00	2,00
Prezzo unitario	-	2.466,67	2.842,86	2.773,33
piano	7,00	9,00	5,00	8,00
servizi	5,00	6,00	8,00	7,00
ascensore	6,00	4,00	6,00	6,00
manutenzione unità	5,00	6,00	8,00	7,00
manutenzione edificio	6,00	7,00	6,00	7,00
balcone	8,00	9,00	6,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	138,75	149,25	156,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.220,00	2.220,00	2.220,00
piano	0,5 %	832,50	895,50	936,00
servizi		7.000,00	7.000,00	7.000,00
ascensore		5.000,00	5.000,00	5.000,00
manutenzione unità		10.000,00	10.000,00	10.000,00
manutenzione edificio		5.000,00	5.000,00	5.000,00
balcone	1 %	1.665,00	1.791,00	1.872,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	166.500,00	179.100,00	187.200,00
Data [mesi]	1.248,75	0,00	312,00
Prezzo unitario	-9.990,00	1.110,00	-9.990,00
piano	-1.665,00	1.791,00	-936,00
servizi	-7.000,00	-21.000,00	-14.000,00
ascensore	10.000,00	0,00	0,00
manutenzione unità	-10.000,00	-30.000,00	-20.000,00
manutenzione edificio	-5.000,00	0,00	-5.000,00
balcone	-1.665,00	3.582,00	0,00
Prezzo corretto	142.428,75	134.583,00	137.586,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **138.199,25**

Divergenza: 5,51% < **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 **1.960,27**) risulta attendibile.

Viste le caratteristiche del cespite pertanto si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-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: 70,50 mq x €/mq 1.960,27 = **€. 138.199,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.199,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.199,25**

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	70,50	0,00	138.199,25	138.199,25
				138.199,25 €	138.199,25 €

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: **€. 138.199,25**

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:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€. 600,00**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.325,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.964,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.000,00**



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 - Attestato di Certificazione Energetica;
- ✓ Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

data 01/08/2019

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Ugo Ramella

