



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 724/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE:

Avv. Vincenzo Capuano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MAURIZIO NOBILE**

CF:NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

PEC: ing.maurizio.nobile@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 724/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MILANO Via Metauro 11, quartiere Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, della superficie commerciale di **82,75** mq per la quota di 1/1di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Sud-Ovest del capoluogo in zona Lorenteggio, zona urbanizzata mista con attività commerciali e residenziali; dista circa 4 km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie bus, tram e metropolitane.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 7 km si raggiunge la tangenziale Ovest, ed a circa 13 km si raggiunge il raccordo per l'Autostradale A7 Milano-Genova.

Via Metauro si trova in prossimità della circonvallazione esterna di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

Nel raggio di 100m si trovano le fermate del Bus N50 (Cairoli-Lorenteggio) e la fermata del Tram 14 (Lorenteggio-Cimitero Maggiore), la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione di Milano Porta Romana, che dista circa 6 km, mentre la fermata della metropolitana più vicina è quella di Bande Nere, sulla linea rossa MM1, che dista circa 1,8 Km oppure Famagosta sulla linea MM2 distante 2.7 km.

E' in fase di completamento la linea metropolitana MM4 (Linate-San Cristoforo) con fermata Lorenteggio a circa 700 metri dall'appartamento oggetto di perizia.

L'Ospedale più vicino risulta essere l'Ospedale san Paolo a circa 2,5 km

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 12 km mentre Malpensa dista circa 43 km. Si evidenzia posizione dei beni pignorati anche geograficamente:

Identificazione catastale:

- foglio 513 particella 27 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 11, piano: 5-7, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: Confini da Nord in senso orario Dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, appartamento di proprietà xx, cortile comune, proprietà xx Del solaio: corridoio comune di accesso, solaio n. 26 di proprietà xxx, enti comuni, solaio n. 42 di proprietà xxx

Note del perito estimatore: Il solaio di proprietà non è stato possibile individuarlo. Durante il sopralluogo il solaio utilizzato nella realtà non è quello evidenziato in planimetria catastale. Nell'atto di compravendita del 11/01/1983 (rogante Notaio Alfredo Aquaro), i confini del solaio sono diversi rispetto a quelli riportati in questa perizia (copiata dall'atto del 13/02/1998 – rogante Notaio Lodovico Barassi)

**A.1 sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,20** Mq. Note del perito estimatore: Il solaio di proprietà non è stato possibile individuarlo. Durante il sopralluogo il solaio utilizzato nella realtà non è quello evidenziato in planimetria catastale. Nell'atto di compravendita del 11/01/1983 (rogante Notaio xxxxxxxxxx), i confini del solaio sono diversi rispetto a quelli riportati in questa perizia (copiata dall'atto del 13/02/1998 – rogante Notaio xxxxx)



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 293.325,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 278.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2021</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
 In data 27/10/2021 durante l'accesso con il custode giudiziario Avv. Vincenzo Capuano il bene risulta essere occupato dal debitore insieme alla sua famiglia (moglie e 2 figli di cui 1 minorenni)  
 Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate NON RISULTANO contratti di locazione in essere  
 Per tali motivi non essendoci titoli opponibili alla procedura il bene può essere venduto come LIBERO.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Nel ventennio in esame gli immobili in oggetto hanno formato oggetto delle seguenti formalità ancora pregiudizievoli:

- **iscrizione d'ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) iscritta per euro 172.778,98, capitale euro 86.389,49 in favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano codice fiscale 07244730961 avente domicilio ipotecario eletto in Milano Viale dell'Innovazione n. 1/B iscritta a Milano 1 in data 11 agosto 2014 ai nn. 43653/6738;

- **verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 10 maggio 2019 ai nn. 35039/23532 evidenziata qui sotto:

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

80321880157,

nei confronti di:

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1 in data 10 maggio 2019 ai nn. 35039/23532.

**Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 11 maggio 2019 al 31 ottobre 2021) ed è stato verificato che sussiste la seguente formalità:**

- **Atto giudiziario del 03/09/2020 rep. 60685** (Tribunale di Milano) **per accettazione pura e semplice dell'eredità** per causa morte trascritta ai nn. 62166/39829 del 01/10/2020

Unità negoziale: Abitazione A/3 (foglio 513, map. 191, sub 27) Via Metauro n. 11 piano 5-7

Soggetti a favore: quota proprietà 1/1



Soggetti contro:

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dallo Studio xxxxxxxx srl nella persona pro-tempore di xxxxx avente studio sito in . Le spese condominiali del bene oggetto di perizia non è stato possibile quantificare.

Lo studio xxxxx comunica allo scrivente che i pregressi bilanci di spesa non sono mai presentati dal predecessore Amministratore e sono stati approvati con riserva di verifica e valutazione di revisione da parte di Professionista.

Pertanto ad oggi non è possibile conoscere esatta posizione debitoria in capo a .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A tutto il giorno 11 giugno 2019 l'immobile sopra descritto risulta di proprietà del signor , generalità come sopra, come si evince dalla seguente cronistoria:

- al ventennio quanto in oggetto, era di proprietà dei coniugi signori , nata a il e , dei coniugi signori , dei

coniugi signori

a per averlo acquistato dalle signore

con atto in data 11

gennaio 1983 a rogito notaio di Milano repertorio 23382/5275, trascritto a Milano 1 in data 8 febbraio 1983 ai nn. 4282/3527, con la precisazione che l'acquisto veniva fatto dalle signore in quota di un terzo ciascuna, coniugate in regime di comunione legale dei beni coi rispettivi consorti;



- con atto in data 13 febbraio 1998 del notaio  
Milano 1 in data 9 marzo 1998 ai nn. 8816/6174 i signori

di Milano rep. 74896 trascritto a

acquistavano dai signori  
la quota di 2/3 del

suddetto immobile;

- in data 30 aprile 2003 moriva la signora \_\_\_\_\_ ; suoi eredi per legge in quota di un  
quarto ciascuno per il suddetto immobile il marito \_\_\_\_\_ ed il figlio

**denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data 21 novembre  
2003 rep. 2108/2003**, trascritta a Milano 1 in data 18 agosto 2006 ai nn. 69005/40322; risulta  
trascritta in data 14 febbraio 2007 ai nn. 11522/6679 in favore dei signori  
accettazione tacita dell'eredità della signora

- in data 19 ottobre 2013 moriva il signor \_\_\_\_\_ suo erede per legge il figlio

**denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma 6 - Eur  
Torrino in data 10 ottobre 2014 rep. 4734/9990/14**, trascritta a Milano 1 in data 18 novembre 2014  
ai nn. 58202/42281; non risulta trascritto atto di accettazione dell'eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda i documenti comunali occorre precisare che la presente relazione è stata stilata in un periodo di Emergenza Sanitaria a livello Nazionale visto le restrizioni COVID-19 e la difficoltà di accedere agli uffici Comunali. Si è comunque fatto il possibile per reperire maggiori informazioni per i futuri acquirenti.

Dalle informazioni recuperate sono emersi le seguenti informazioni relativamente al bene pignorato:

- Immobile costruito anteriormente al 1 settembre 1967 verosimilmente intorno agli anni 1950
- La data di presentazione della planimetria catastale risulta essere del 27/02/1957
- Dall'attuale proprietario è stata trovata una pratica edilizia DIA presentata al Consiglio di Zona n. 17 (Viale Legioni Romane n. 54 – Milano) in data 17/11/1998 al n. prot. 001898

Per demolizione e ricostruzione di tavolati interni, sostituzione pavimentazioni, messa a norma degli impianti tecnici come risulta dalle tavole allegate.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 27/10/2021 con il custode Avv. Vincenzo Capuano, l'unità immobiliare si presenta conforme rispetto alla situazione edilizia ma NON CONFORME rispetto alla situazione catastale.

**Per tali motivi la situazione catastale risulta NON CONFORME.**

Per sanare tale situazione occorre eseguire aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per un costo stimato di circa 500,00 (cinquecento) euro.

**NOTA:** Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti: si tratta cioè di una stima approssimata redatta sulla base dei documenti in possesso dello scrivente. Lo specifico progetto e la relativa pratica in sanatoria e/o pratica catastale sarà cura



del tecnico incaricato dal futuro acquirente.

Ciò significa che i costi indicati per regolarizzare l'abuso segnalato (spese di progetto, sanzioni e monetizzazioni) devono intendersi approssimati e che gli importi esatti dovranno essere determinati, previo un approfondito confronto con i tecnici comunali, al momento della presentazione della pratica, sulla base anche delle leggi in quel momento vigenti.

**Nota:** si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto si presenta difforma rispetto alla planimetria catastale in atti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre eseguire aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per un costo stimato di circa 500,00 (cinquecento) euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA: €.500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MILANO VIA METAURO 11, QUARTIERE PERIFERICA/SEGESTA, ARETUSA,  
VESPRI SICILIANI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Metauro 11, quartiere Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, della superficie commerciale di **82,75** mq per la quota di 1/1di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella città metropolitana di Milano, a Sud-Ovest del capoluogo in zona Lorenteggio, zona urbanizzata mista con attività commerciali e residenziali; dista circa 4 km dal centro, facilmente raggiungibile mediante mezzi di superficie bus, tram e metropolitane.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i collegamenti a circa 7 km si raggiunge la tangenziale Ovest, ed a circa 13 km si raggiunge il raccordo per l'Autostradale A7 Milano-Genova.

Via Metauro si trova in prossimità della circonvallazione esterna di Milano, da cui è possibile raggiungere agevolmente il resto della città.

Nel raggio di 100m si trovano le fermate del Bus N50 (Cairol-Lorenteggio) e la fermata del Tram 14



(Lorenteggio-Cimitero Maggiore), la stazione della ferroviaria più vicina è la stazione è Milano Porta Romana, che dista circa 6 km, mentre la fermata della metropolitana più vicina è quella di Bande Nere, sulla linea rossa MM1, che dista circa 1,8 Km oppure Famagosta sulla linea MM2 distante 2.7 km.

E' in fase di completamente la linea metropolitana MM4 (Linate-San Cristoforo) con fermata Lorenteggio a circa 700 metri dall'appartamento oggetto di perizia.

L'Ospedale più vicino risulta essere l'Ospedale san Paolo a circa 2,5 km

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 12 km mentre Malpensa dista circa 43 km. Si evidenzia posizione dei beni pignorati anche geograficamente:

Identificazione catastale:

- foglio 513 particella 27 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro, 11, piano: 5-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Confini da Nord in senso orario Dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, appartamento di proprietà , cortile comune, proprietà Del solaio: corridoio comune di accesso, solaio n. 26 di proprietà , enti comuni, solaio n. 42 di proprietà

Note del perito estimatore: Il solaio di proprietà non è stato possibile individuarlo. Durante il sopralluogo il solaio utilizzato nella realtà non è quello evidenziato in planimetria catastale.

Nell'atto di compravendita del 11/01/1983 (rogante Notaio ), i confini del solaio sono diversi rispetto a quelli riportati in questa perizia (copiata dall'atto del 13/02/1998 - rogante Notaio )

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio



cinema



centro commerciale



parco giochi



farmacie



scuola elementare



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 7 km



tram distante 100 metri



ferrovia distante 6 km



metropolitana distante 2 km



autostrada distante 13 Km



aeroporto distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno di uno stabile costruito all'incirca nella seconda metà del 1900, ante 1967 e verosimilmente negli anni 1950 (*la scheda catastale risale al 1957*).

Il corpo di fabbrica si presenta mediamente in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono visibili segni del tempo, riconducibili all'effetto degli agenti atmosferici e dell'esposizione alle polveri sottili.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via pubblica accedendo al corpo di fabbrica mediante un portone a vetri. Salendo una prima rampa di scale alla sinistra vi è la guardiola con il portinaio. Negli spazi comuni troviamo ascensore ed accanto rampa di scale per salire ai piani

L'accesso carrabile avviene sempre da via pubblica ma vi è una piccola discesa per scendere di 1 livello; qui si trova anche una piccola attività artigianale.

I solai si trovano all'ultimo piano dell'edificio (locali sottotetto)

**Caratteristiche interne appartamento:**

**Pavimento:** pavimento in ceramica (condizioni buone) con posa a 45° in tutta la casa mentre nella seconda camera è presente il parquet (condizioni discrete) con posa a spina di pesce.

**Ingresso principale:** porta blindata in legno con doppia serratura e spioncino (condizioni sufficienti)

**Porte interne:** porte in legno a battente marroni (condizioni discrete)

**Finestre:** serramenti in alluminio color bianco con vetrocamera doppio vetro in vetro senza zanzariere; sono presenti tapparelle (condizioni buone)

**Pareti:** pittura a spatola e/o spugnato con finitura colorata in tutto l'appartamento (condizioni buone); in bagno piastrellate in ceramica dino a circa 2,00 metri (condizioni buone).

**Riscaldamento:** Il riscaldamento è centralizzato condominiale con sistema emissivi a radiatori con contabilizzatori e valvole termostatiche su ogni corpo scaldante

**ACS:** gestito autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata in una nicchia nascosta da tenda nel locale soggiorno

**Sistema di Raffrescamento:** gestito autonomamente mediante split aria condizionata a parete con motore esterno

**Citofono:** presente solo voce

**Impianto elettrico:** sottotraccia

**Classe energetica:** non presente

Facendo accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia ([www.cened.it](http://www.cened.it)) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche di Certificazione Energetica protocollate in precedenza; Per tali motivi l'immobile risulta essere sprovvisto di APE

CONSISTENZA:





Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
Terrazzino	3,00	x	25 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>82,75</b>

#### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,20** Mq. Note del perito estimatore: Il solaio di proprietà non è stato possibile individuarlo. Durante il sopralluogo il solaio utilizzato nella realtà non è quello evidenziato in planimetria catastale. Nell'atto di compravendita del 11/01/1983 (rogante Notaio ), i confini del solaio sono diversi rispetto a quelli riportati in questa perizia (copiata dall'atto del 13/02/1998 – rogante Notaio Lodovico Barassi)

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di appartamenti nella zona considerata sono compresi tra i 2.800 euro/mq e i 4.600 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.800 euro/mq e i 3.850 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare medio tra i due listini pari a 3.500 €/mq ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a immobili simili.

Annunci simili nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa all'appartamento, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,75	x	3.500,00	=	<b>289.625,00</b>
Valore superficie accessori:	1,20	x	3.500,00	=	<b>4.200,00</b>



293.825,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 293.825,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 293.825,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- Borsino della Camera di Commercio di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento dove è localizzato in bene oggetto di stima.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili di appartamenti nella zona considerata sono compresi tra i 2.800 euro/mq e i 4.600 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 2.800 euro/mq e i 3.850 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e Provincia

Date le caratteristiche dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e la posizione del bene, si è ritenuto congruo utilizzare medio tra i due listini pari a 3.500 €/mq ; un valore in linea con le ultime richieste in zona relativamente a immobili simili.

Annunci similari nei portali specializzati confermano il valore al mq utilizzato.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie Immobiliari di Milano nella zona limitrofa all'appartamento, Osservatori del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare delle camera di Commercio di Milano e provincia

N.B.: Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

## 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	82,75	1,20	293.825,00	293.825,00



293.825,00 €

293.825,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 293.325,00

**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: €. 14.666,25

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 658,75

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 278.000,00

data 17/11/2021

il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE

