

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Procedura RGE 1857/2015**

Giudice  
**Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**Lotto unico**

Unità immobiliare ad uso residenziale

**Milano - Via Ludovico il Moro, 135**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

## SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento**
2. Ubicazione: Via Ludovico il Moro, 135 - 20142 Milano
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni economiche (A/4) - Identificativi: F. 570, P. 21, S. 712
4. Possesso: utilizzato da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: assenti
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del bene a valore di mercato: **€ 137.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: **€ 120.000,00**

Relazione estimativa

### **Lotto unico**

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

#### **1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare avente superficie commerciale di circa 55,00 m<sup>2</sup>, costituita da un appartamento al piano terzo (quarto fuori terra), sita in Milano, Via Ludovico il Moro, civ. 135, corpo di fabbrica (scala) C. Identificazione catastale (come da visura): F. 570, P. 21, S. 712, Z.C. 4, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 2,5 vani, Rendita €322,79.<sup>1</sup> Coerenze (come da atto di provenienza) - appartamento: enti comuni, scale, ballatoio comune, altra proprietà. - Allegati: a) provenienza, c) catasto.

#### **2 Descrizione del bene**

LOCALITÀ - L'oggetto della presente relazione è situato in un'area residenziale periferica, posta nelle adiacenze di Piazza Negrelli. La zona, dotata di servizi di primaria e secondaria urbanizzazione, a discreto traffico automobilistico e scarsa disponibilità di parcheggi, offre un'ampia pluralità di servizi, tra cui: Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi. - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 13; Malpensa (VA) 52; Orio al Serio (BG) 68; raccordo autostradale più prossimo: Bisceglie 6; stazione ferroviaria più vicina San Cristoforo, 2; trasporti urbani di superficie: linee n. 2, 14, 47, 49 e 95.

INNOVAZIONI URBANISTICHE - La zona in cui è ubicato il bene staggito è inserita in un ampio progetto di riqualificazione territoriale riguardante più quartieri cittadini e parte della provincia milanese. Sono previste realizzazioni e trasformazioni inerenti la viabilità, i trasporti e la dotazione di vaste aree a verde attrezzato. In particolare, è prevista la costruzione di una passerella ciclopedonale per il superamento del Naviglio Grande, tramite cui raggiungere la stazione ferroviaria e la futura stazione metropolitana di San Cristoforo (M4). - Nelle annotazioni è riportato un estratto indicativo del progetto.<sup>2</sup>

EDIFICIO - Tipica "casa a ringhiera", il fabbricato<sup>3</sup> è gestito in regime di condominio. Esso è costituito da quattro piani fuori terra, realizzati mediante strutture portanti verticali in muratura e solai in legno, il tutto sottostante a un tetto a falde. I prospetti della costruzione sono intonacati e dotati di serramenti (porte e finestre) ordinatamente disposti sui ballatoi. Lo stato conservativo del corpo di fabbrica appare compatibile con il suo stato di obsolescenza, salvo verificarne alcuni aspetti.<sup>4</sup> Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, automazione cancello e citofonia (fronte strada).<sup>5</sup>

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede tramite un cancello fronte strada, un andito e un cortile, utilizzando poi la scala condominiale. L'alloggio si compone di un soggiorno con zona cottura, uno spazio utilizzato irregolarmente a zona

notte,<sup>6</sup> un disimpegno e un bagno.<sup>7</sup> Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in legno, nonché dalle finestre degli altri locali.<sup>8</sup> Detti infissi, in alluminio con vetrocamera, sono dotati di oscuranti (persiane in legno). Gli infissi interni sono costituiti da porte a battente in legno. I pavimenti sono in ceramica; sono altresì in ceramica le pareti del bagno e della zona cottura.<sup>9</sup> Le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari.<sup>10</sup> L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di discreta qualità e il loro stato conservativo appare accettabile, salvo dover provvedere per alcuni elementi ed altri per cui occorre verificare la situazione.<sup>11</sup> Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già indicati, l'alloggio è corredato da una caldaia a gas per il riscaldamento ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di un impianto di raffrescamento aria.<sup>12</sup> Inoltre, vi sono due predisposizioni: una per l'ubicazione di una lavabiancheria (locale disimpegno) e l'altra per l'ubicazione di un cuoci vivande (locale soggiorno). - L'accessibilità al bene da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.<sup>13</sup>

### 3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 28.02.23, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione.

### 4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: [REDACTED] per l'intera quota, in forza di atto [REDACTED] (notaio in Milano) in data 25.11.09 n. 83360/18246, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 10.12.09 ai nn. 70839/45647; rettificato con nota trascritta presso la medesima Conservatoria in data 13.11.15 ai nn. 64284/44771.
- 4.2 Precedenti: a) [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{3}{4}$  rispettivamente in forza di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 19.04.01 n. 1641/92, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28.08.01 ai nn. 53885/37165, nonché in forza di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 01.03.16 ai nn. 11956/8128; b) [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  rispettivamente in forza di atto [REDACTED] (notaio in Corsico) in data 15.03.83 n. 32969, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 05.04.83 ai nn. 10949/9042.

### 5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA
- 5.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il 10.12.09 ai nn. 70840/14822, a favore [REDACTED] per l'intera quota.
- 5.2.2 Pignoramento derivante dai seguenti atti di precetto, tutti trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1: a) atto n. 31085 del 30.07.15, contro [REDACTED] per l'intera quota, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), trascritto il 03.09.15 ai nn. 49327/34548; b) atto n. 12626 del 07.06.22, contro [REDACTED] per l'intera quota, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) trascritto il 04.07.22 ai nn. 53859/37611.
- 5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate
- 5.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate

ANNOTAZIONE - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 07.07.22, da [REDACTED] Notaio in Arcisate (VA); la scrivente ha effettuato il 20.02.23 una verifica riguardante il periodo successivo alla predetta data, rilevando la cancellazione della trascrizione dell'atto di

pignoramento derivante da atto di precetto del 07.06.22, n. 12626 contro [REDACTED] per l'intera quota, a favore di [REDACTED] trascritto il 15.12.21 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 99003/68865. - Allegati: b) conservatoria.

## 6 Spese di gestione immobiliare<sup>14</sup>

6.1 Ordinarie annue: € 700,00 circa (ultimi due esercizi € 1.400,00)

6.2 Straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 300,00<sup>15</sup>

6.3 Scadute ed insolte alla data del 31.12.22: € 674,05<sup>16</sup>

Al bene staggito competono le seguenti quote millesimali: a) proprietà 9,240; b) generali 8,611 - Allegati: f) comunicazioni

## 7 Conformità normativa

7.1 Agibilità dello stabile: non reperibile - Allegati: e) Comunicazione

7.2 Regolarità edilizia: non riscontrabile a causa dell'indisponibilità dei necessari documenti presso i competenti Uffici.<sup>17</sup> Non risulta comunque riscontrata la conformità normativa dell'unità immobiliare mediante esame a vista.<sup>18</sup> Si rende necessario demolire un tavolato, previo consultazione dei competenti Uffici ai fini normativi.<sup>19</sup> - Allegati: e) Comunicazioni

7.3 Regolarità catastale: non riscontrabile a causa dell'indisponibilità della relativa planimetria presso i competenti Uffici - Allegati: c) catasto (comunicazione).

7.4 Prestazione energetica: attestato di prestazione energetica (APE), non disponibile.

7.5 Ulteriori aspetti di conformità normativa:

- Strutture portanti: non è stato possibile esaminare la documentazione relativa agli atti di fabbrica e acquisire il certificato di idoneità statica (CIS) poiché non disponibile.<sup>20</sup>
- Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità<sup>21</sup> riguardanti gli impianti tecnologici dell'edificio, nonché quelle inerenti agli impianti tecnologici dell'appartamento.
- Sicurezza antincendio: non è stato acquisito alcun documento.

Annotazione - Le verifiche di conformità normativa, sono state svolte in base alle indicazioni contenute nel relativo quesito giudiziario i cui esiti sono sopra indicati, ogni altro aspetto non è stato esaminato.<sup>22</sup>

## 8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)<sup>23</sup>

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, per quanto tecnicamente possibile, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	55,02	1,00	55,02
Totale arrotondato			<b>55,00</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

## 9 Analisi di mercato

Milano - Zona periferica: Viale Famagosta - Quartiere Barona

9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito

Non si reputa possibile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.

9.2 Procedura di valutazione immobiliare

Sono stati considerati, per tipologie edilizie correlabili: a) dati statistici e informazioni orientative (analisi generale di mercato); b) alienazioni, proposte di vendita e di assegnazione (analisi specifica di mercato). E' stato infine calcolato il valore di mercato mediante stima pluriparametrica (metodo IVS - MCA).<sup>24</sup> Tanto anteposto si è poi proceduto come al punto seguente.

9.3 Determinazione del valore di mercato ai sensi dell'art. 568 Cpc<sup>25</sup>

Posto il quesito del Giudice dell'esecuzione è stata svolta una valutazione immobiliare in base alle vigenti disposizioni di

Legge, i cui esiti sono riportati di seguito. Poiché detta procedura prevede una stima monoparametrica è stato determinato il relativo valore unitario in base agli atti di alienazione acquisiti e riportati in nota<sup>26</sup> estraendo da essi gli opportuni dati.

	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Ludovico il Moro, 139 .....	m <sup>2</sup> 42,00 .....	€ 102.500,00
b) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 34,00 .....	€ 115.000,00
c) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 58,00 .....	€ 135.000,00
d) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 52,00 .....	€ 115.000,00
e) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 35,00 .....	€ 85.000,00
<b>Totali .....</b>	<b>m<sup>2</sup> 221,00 .....</b>	<b>€ 552.000,00</b>

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{552.000,00 \text{ €}}{221,00 \text{ m}^2} = 2.498,00 \text{ € m}^2 \text{ arrotondato a } \mathbf{2.500,00 \text{ € m}^2}$$

#### 10 Determinazione del valore immobiliare ai sensi dell'art. 568 Cpc

Bene costituito da appartamento come precedentemente descritto:

Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	55,00
Valore a m <sup>2</sup> .....	€	2.500,00
Valore immobiliare .....	€	137.500,00
<b>Valore immobiliare (arrotondato per difetto) .....</b>	<b>€</b>	<b>137.000,00</b>

Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) <sup>27</sup> .....	€	6.850,00
Reintegro spese condominiali insolute .....	€	1.400,00
Opere di regolarizzazione (costo complessivo per demolizione, finitura e varie) .....	€	2.500,00
Opere di manutenzione (serramenti esterni, impianto di condizionamento, tinteggiature e varie) .....	€	2.750,00
Adeguamenti comunale e catastale (sanzioni amministrative e costi professionali) .....	€	2.000,00
Totale detrazioni .....	€	15.500,00
Valore immobiliare proposto a base d'asta .....	€	121.500,00

**Valore immobiliare proposto a base d'asta (arrotondato per difetto)..... € 120.000,00**

Annotazione - Il sopra indicato valore di mercato non tiene conto dell'incremento derivante dalle opere di innovazione urbanistica e, specificatamente infrastrutturale (trasporti), indicate al precedente punto 2, poiché attualmente non ancora ultimate e utilizzate. - L'Istituto Scenari Immobiliari prevede nei prossimi mesi, per le abitazioni limitrofe alle 21 stazioni della nuova linea metropolitana M4, un accrescimento di valore compreso orientativamente tra il 7,5% e il 12,5%; tale incremento potrebbe accrescersi ulteriormente per la zona cittadina considerata in questa relazione in considerazione dei rilevanti interventi di riqualificazione urbanistica.

Milano, 05.03.23



**arch. Alessandra Tacchini**

valutatore immobiliare certificato



## APPENDICE

Riprese fotografiche  
Dati statistici ed estimativi  
Procedura di valutazione IVS - MCA

## ALLEGATI

### Documenti acquisiti dalla scrivente:

- a) Archivio Notarile di Milano: atto di provenienza
- b) Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare: due ispezioni e relativi esiti
- c) Agenzia delle Entrate - Catasto fabbricati: visura storica per immobile, estratto di mappa e comunicazione
- d) Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro: interrogazione ed esito
- e) Amministrazione Comunale - Sportello unico edilizia: n. 2 comunicazioni
- f) Amministrazione Condominiale: n. 2 comunicazioni

### Documenti prodotti dalla scrivente:

Corrispondenza essenziale inviata:

- g) Amministrazione Condominiale: n. 3 comunicazioni
- h) Custode Giudiziario (estratto): n. 4 comunicazioni (oltre a n. 1 comunicazione ricevuta)

Sono omesse altre comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri soggetti in relazione al presente incarico

## ANNOTAZIONI

- <sup>1</sup> Come da variazione catastale n. MI 0441441 in data 30.12.22. In precedenza l'unità immobiliare era indicata con F. 570, P. 24, S. 703 (cfr. fascicolo procedura).
- <sup>2</sup> Innovazioni urbanistiche - Una passerella ciclopedonale, oltrepassando il Naviglio Grande, congiungerà una rinnovata piazza Tirana con una nuova piazza che diverrà capolinea della Linea 2 (Tram - ATM). La nuova passerella consentirà di raggiungere da Via Ludovico Il Moro (sede del prolungamento della Linea 2) la stazione ferroviaria di San Cristoforo, nonché l'omonima e adiacente nuova stazione metropolitana (Linea M4 - ATM). Le innovazioni urbanistiche prevedono, oltre ad altre opere di completamento, l'ampliamento del parco esistente (in sostituzione dello scalo ferroviario) e il collegamento tra il limitrofo Quartiere Ronchetto con il Parco Agricolo Sud. Le opere sono attualmente in corso di realizzazione. - Concorso pubblico internazionale, 2019.
- <sup>3</sup> Destinazioni d'uso: residenziale e commerciale (quest'ultima solo a piano terra, salvo verifica).
- <sup>4</sup> Risultanze per quanto esaminabile a vista e comunicato dall'Amm.ne Condominiale.
- <sup>5</sup> Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di stima.
- <sup>6</sup> Cfr punto 7.2.
- <sup>7</sup> Locali aventi tutti altezza di m 2,80.
- <sup>8</sup> I fronti finestrati risultano essere esposti a sud est.
- <sup>9</sup> Rivestimenti H m 2,10 per il bagno, limitato ad una fascia per la zona cottura.
- <sup>10</sup> Dotato di doccia.
- <sup>11</sup> Risultanze per quanto esaminabile a vista, nei limiti di scarsa fruibilità ed ispezionabilità dell'appartamento.
- <sup>12</sup> Come da segnalazione dell'Amm.ne Condominiale, l'impianto determina attualmente un inconveniente nelle parti comuni (gocciolamento).
- <sup>13</sup> Accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale 13/89 e del DM 236/89. Soggetti diversamente abili con riferimento a funzioni corporee correlate al movimento fisico di persone utilizzanti sedie a ruote (cfr. ICF OMS), nonché per altri impedimenti psichici o fisici.
- <sup>14</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale.

- <sup>15</sup> Cfr. comunicazione dell'Amministrazione Condominiale in data 17.01.23 (compresi allegati).
- <sup>16</sup> Indicate dall'Amministrazione Condominiale anche in € 647,05.
- <sup>17</sup> Atti di fabbrica e denuncia di inizio attività (DIA) n. 7417 del 20.09.10, risultati irreperibili.
- <sup>18</sup> Realizzazione di uno spazio utilizzato irregolarmente a zona notte privo dei requisiti di aerilluminazione naturale.
- <sup>19</sup> Regolamento edilizio del Comune di Milano, cfr glossario, nonché artt. 97, 98, 103 e 105.
- <sup>20</sup> Cfr. comunicazione dell'Amministrazione Condominiale in data 07.02.23.
- <sup>21</sup> Ai sensi del DM 37/08 smi.
- <sup>22</sup> Sono stati esclusi dalla verifica di conformità normativa gli aspetti indicati nelle Appendici A, B e C, della norma UNI 10998:2002 - Archivi di gestione immobiliare, tranne gli aspetti trattati al punto 7 della presente relazione e solo per gli elementi indicati. - Resta in ogni caso esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.
- <sup>23</sup> In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- <sup>24</sup> International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London.  
Metodo estimativo - Sono state confrontate le caratteristiche di cinque recenti compravendite immobiliari rapportate al bene oggetto di stima. Il metodo, si caratterizza per un approccio basato sul confronto di dati di mercato opportunamente selezionati e trattati anche mediante apposita applicazione software. In appendice è riportato un estratto del procedimento valutativo, costituito dal quadro sinottico iniziale (elementi estimativi), dal quadro sinottico finale (correlazioni estimative) e dalle conclusioni. L'intera documentazione relativa alla procedura di valutazione è archiviata presso lo Studio scrivente.
- <sup>25</sup> Determinazione del valore dell'immobile.  
Tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 ÷ 209 (in particolare: § 14.2 Procedimento mono parametrico, § 14.2.1 Superficie commerciale, § 14.2.2 Valore unitario ordinario).
- <sup>26</sup> Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente:
- a) Via Ludovico il Moro, 139 – Notaio Nicola Elia (R.R. 66 / 48), Milano, 29.07.22
  - b) Via Ludovico il Moro, 135 – Notaio Valerio Giovanni Tacchini (R.R. 166992 / 30182), Milano, 08.04.22
  - c) Via Ludovico il Moro, 135 – Notaio Ciro De Vivo (R.R. 68762 / 32825), Milano, 18.03.22
  - d) Via Ludovico il Moro, 135 – Notaio Giuseppe Maria Miceli (R.R. 1144 / 781), Milano, 16.11.21
  - e) Via Ludovico il Moro, 135 – Notaio Matteo Farassino (R.R. 22512 / 9222), Milano, 04.11.20
- <sup>27</sup> Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione): per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

LA PRESENTE RELAZIONE ANNULLA E SOSTITUISCE QUELLA REDATTA  
IN DATA 13.03.17 E DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 06.04.17



Corpo di fabbrica interno e ingresso edificio



Vano scala



Porta appartamento



Soggiorno



Spazio utilizzato a zona notte



Servizio igienico







Corpo di fabbrica fronte strada



Ingresso condominio



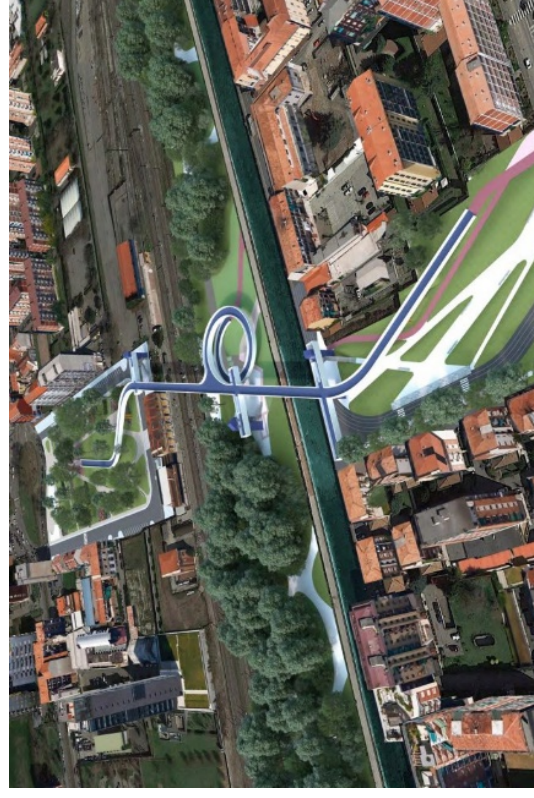
Andito

### Innovazione urbanistiche in progetto

Alzaia Naviglio Grande - A sinistra, oltre il canale, Via Ludovico il Moro



Congiungimento nuovo capolinea Linea 2 (Tram - ATM) e Piazza Tirana



## Analisi generale di mercato

Dati statistici e informazioni orientative

Comune di Milano - Quartieri di riferimento: Giambellino e Ronchetto sul Naviglio

Andamento dei prezzi di vendita - Tipologia: residenziale - Zona Famagosta - Barona

**OMI - ADE** (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato di interrogazione / Anno 2022 / Semestre 1

Comune: Milano (MI) / Zona: Periferica / Quartiere Barona, Viale Famagosta, Viale Faenza

Zona: D21 / Microzona: 43 / Tipologia prevalente: abitazioni civili / Destinazione: residenziale

Tipologia, stato conservativo e valore di mercato (€ m<sup>2</sup>)

Abitazioni civili: ottimo 3.400,00 ÷ 4.600,00 / normale 2.150,00 ÷ 3.300,00

Abitazioni economiche: ottimo 2.100,00 ÷ 2.650,00 / normale 1.550,00 ÷ 2.000,00

**Immobiliare.it** (Immobiliare.it - Spa)

Valori medi di zona - Unità di misura: € m<sup>2</sup> - Periodo di osservazione: 2015 ÷ 2022 (cfr. grafici sottostanti)

Prezzo di vendita attuale: 6.350,00 (MIN 2.700,00 MAX 9.900,00)

Variazioni nel periodo 2021 ÷ 2022 + 5,21 % (variazione annuale)

Variazioni nel periodo 2020 ÷ 2022 + 9,70 % (variazione biennale)

ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA



ZONA RILEVAMENTO DATI



## Analisi specifica di mercato

**Proposte di vendita** (c.d. asking price) - Fonte: Immobiliare.it - Spa

	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 40,00 .....	€ 219.000,00
b) Via Ludovico il Moro, 139 .....	m <sup>2</sup> 47,00 .....	€ 199.000,00
c) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 45,00 .....	€ 189.000,00
d) Via Ludovico il Moro, 135 .....	m <sup>2</sup> 55,00 .....	€ 189.000,00
e) Via Ludovico il Moro, 159 .....	m <sup>2</sup> 55,00 .....	€ 179.000,00
<b>Totali</b> .....	<b>m<sup>2</sup> 242,00</b> .....	<b>€ 975.000,00</b>

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{975.000,00 \text{ €}}{242,00 \text{ m}^2} = 4.029,00 \text{ € m}^2 \text{ arrotondato a } \mathbf{4.000,00 \text{ € m}^2} \quad (\text{€ m}^2 \text{ 3.400,00 } \div \text{ 5.500,00})$$

**Calcolo del valore di mercato**

Metodo IVS - MCA

## PROCEDURA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

<b>Elementi estimativi</b>	A	B	C	D	E	<b>S</b>
Prezzo di alienazione	102.500,00	115.000,00	135.000,00	115.000,00	85.000,00	-
Epoca della transazione	7	11	12	16	28	-
Superficie commerciale	42,00	34,00	58,00	52,00	35,00	55,00
Stato conservativo	1	2	1	2	2	1
Livello di piano	1	3	3	2	3	3
Climatizzazione ambienti	0	1	0	0	0	1

<b>Correlazioni estimative</b>	A	B	C	D	E	<b>S</b>
Prezzo di alienazione	102.500,00	115.000,00	135.000,00	115.000,00	85.000,00	-
Epoca della transazione	7.896,00	13.915,00	17.820,00	20.240,00	26.180,00	-
Superficie commerciale	28.756,00	46.452,00	- 6.636,00	6.636,00	44.240,00	-
Stato conservativo	0,00	- 10.000,00	0,00	- 10.000,00	- 10.000,00	-
Livello di piano	14.744,00	0,00	0,00	16.542,00	0,00	-
Climatizzazione ambienti	5.000,00	0,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	-

Valori di alienazione correlati	158.896,00	165.367,00	151.184,00	153.418,00	150.420,00	-
---------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	---

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

$$S = (A + B + C + D + E) : 5 = (158.896,00 + 165.367,00 + 151.184,00 + 153.418,00 + 150.420,00) : 5 = 155.856,80$$

Valore arrotondato per difetto: 155.000,00

## VERIFICA DELLA DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(165.367,00 - 150.420,00) \cdot 100] : 150.420,00 = 9,94\% \leq 10,00\%$$

**Valore commerciale dell'immobile S oggetto di stima €155.000,00**

**Legenda**

A, B, C, ...	immobili oggetto di comparazione
S (subject)	immobile oggetto di stima
Prezzo di alienazione	valore espresso in €
Epoca della transazione	numero di mesi trascorsi da una compravendita alla data di stima
Superficie commerciale	consistenza dell'immobile misurata secondo appositi coefficienti ed espressa in m <sup>2</sup>
Stato conservativo	1 (mediocre), 2 (buono), 3 (ottimo)
Livello di piano	posizione dell'unità immobiliare rispetto al piano terreno dell'edificio
Climatizzazione ambienti	disponibilità o meno del servizio