



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1311/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: XXXXXXXX
CREDITORE INTERVENUTO: XXXXXXXX

DEBITORE: XXXXXXXX

GIUDICE: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**
CUSTODE: **AVV. FEDERICA SANGIOVANNI**

Data nomina: 31/03/2018 - Data giuramento: 03/04/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 26/07/2018



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net



SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO1	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	2
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	11
9. VALUTAZIONE DEI BENI	12
10. ALLEGATI	17

INDICE SINTETICO – LOTTO1

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Luigi Federico Menabrea 33, piano T-5
 Categoria: _____ appartamento A/4
 Dati Catastali: _____ foglio 187, particella 82, subalterno 101
 Diritto e quota: _____ piena proprietà per 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità edilizia: _____ **non conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **21,50 m²**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€ 43.000,00**

(nello sto di fatto in cui si trova)

Prezzo da libero: _____ **€ 34.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 27.400,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)



Lotto 1

Sito in Milano, Via Luigi Federico Menabrea 33

Appartamento

con solaio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: *Appartamento con solaio*

- **Dati identificativi:** foglio 187, particella 82, subalterno 101;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 22 m², rendita € 151,06;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Luigi Federico Menabrea 33, piano T-5;
- **Intestati:** XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX nato in Brasile il 13/06/1971 CF: XXXXXXXXXXXXXXX; piena proprietà per 1/1; il sig. XXXXXXXXXXXXXXX è *Individuo non presente nell'Anagrafe della Popolazione del Comune di Milano*;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; vano scala comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune.
- del **solaio:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; disimpegno comune.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di Milano, Via Menabrea 33, in zona semicentrale nei pressi di piazzale Maciachini con destinazione funzione prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è intenso, i parcheggi sono scarsi e adibiti ai soli residenti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



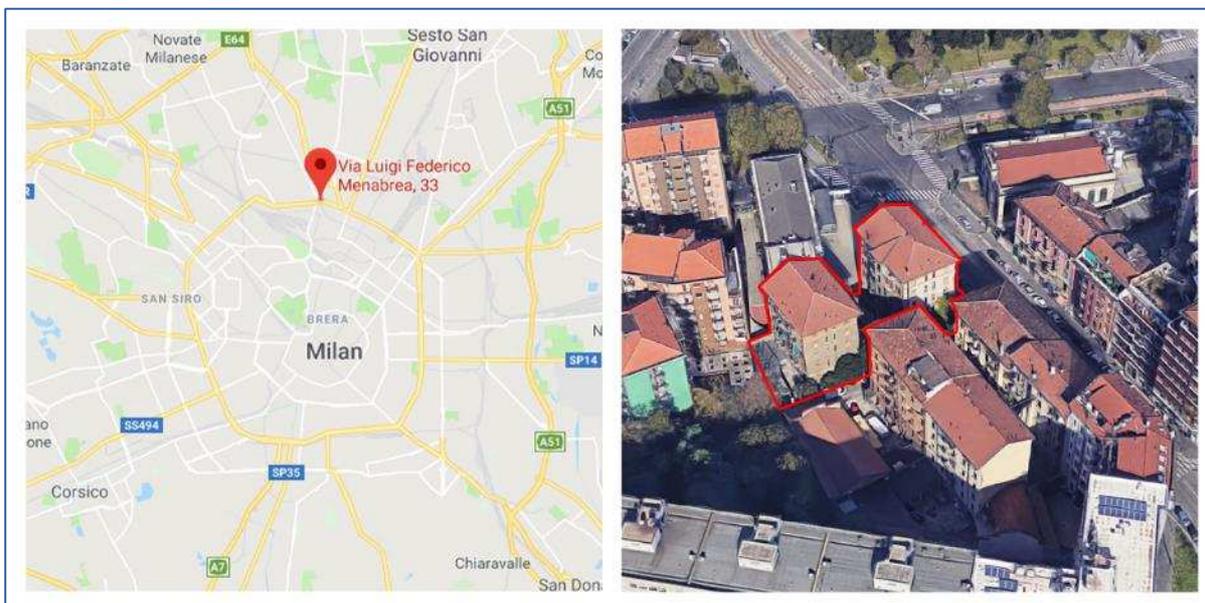


Fig. 1: Inquadramento territoriale

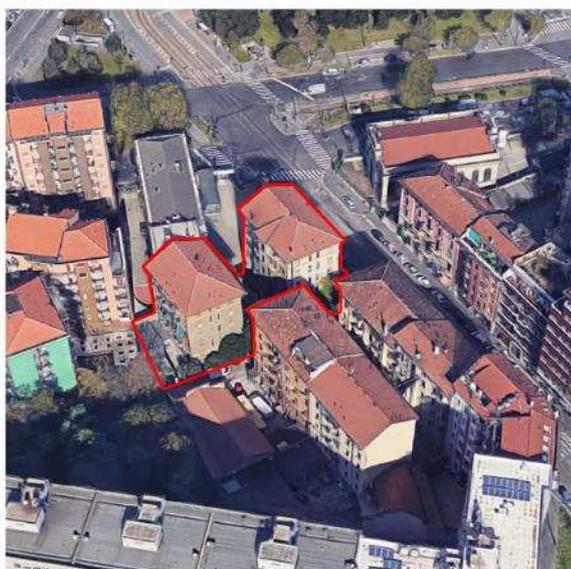


Fig. 2: vista aerea dell'edificio

Servizi (nel raggio di 1 km):

Asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 100 m (Linea 70, 82); Tram distante 100 m (linea 4); metropolitana distante 100 m (linea 3 gialla fermata Maciachini); ferrovia distante 3 km (Stazione Garibaldi, Stazione Centrale).

2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno prospiciente via Menabrea l'altro ubicato sul retro.

Al primo fabbricato, di 6 piani fuori terra ed uno interrato, si accede da cortile comune su via Menabrea. Superato l'androne comune del fabbricato, si raggiunge un cortile interno dal quale si accede al secondo corpo di fabbrica (di 5 piani fuori terra), dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente di relazione di stima.

Al secondo cortile, quello posto tra i due fabbricati, si accede anche da cancello carraio prospiciente una stradina privata alla quale si accede a sua volta da via Menabrea tramite altro cancello carraio.

Il complesso di via Federico Menabrea 33 si presenta in buono stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



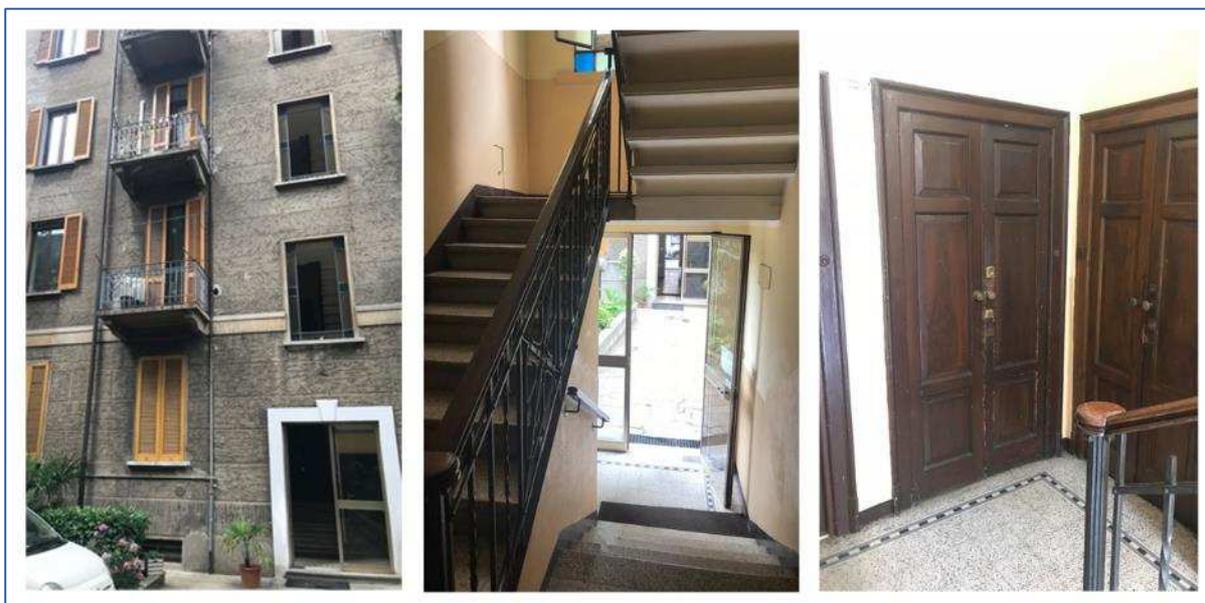


Fig. 3: corpo di fabbrica interno

Fig. 4: vano scala comune

Fig. 5: disimpegno comune

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie del complesso immobiliare: *stato di manutenzione*

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato.	Buono
<i>Cancello di ingresso agli spazi comuni esterni:</i> cancello ad anta battente in ferro.	Buono
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone a doppia anta battente in legno (si riferisce all'accesso al primo fabbricato su via Menabrea).	Buono
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone a doppia anta battente in alluminio e vetro (si riferisce all'accesso al primo fabbricato dal cortile interno).	Buono
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> portone a doppia anta battente in alluminio e vetro (si riferisce all'accesso al secondo fabbricato dal cortile interno).	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tintecciato.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di graniglia (si riferisce alla pavimentazione degli androni comuni).	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in pietra a spacco (si riferisce al primo cortile comune).	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento e pietra a spacco (si riferisce al secondo cortile comune).	Normale
<i>Scale:</i> interna con gradini in marmo (si riferisce al primo fabbricato).	Buono



Scale: interna con gradini in graniglia (si riferisce al secondo fabbricato). Normale

Manto di copertura: tegole in cotto. Buono

impianti: *stato di manutenzione*

Citofonico: audio - conformità: non conosciuta Normale

Ascensore: presente (si riferisce al primo fabbricato) Normale

Ascensore: non presente (si riferisce al secondo fabbricato) ---

Elettrico: sottotraccia - conformità: non conosciuta Normale

strutture: *stato di manutenzione*

copertura: a falde non praticabili in legno Normale

solai: solai lignei Normale

strutture verticali: struttura in muratura portante Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato interno (scala B) e composto da: monocale con angolo cottura, soppalco in legno per la zona notte e bagno (le pareti divisorie del bagno sono in pannelli di legno).

L'appartamento si presenta in stato manutentivo pessimo.

L'altezza interna dei locali è di circa m 3,50.

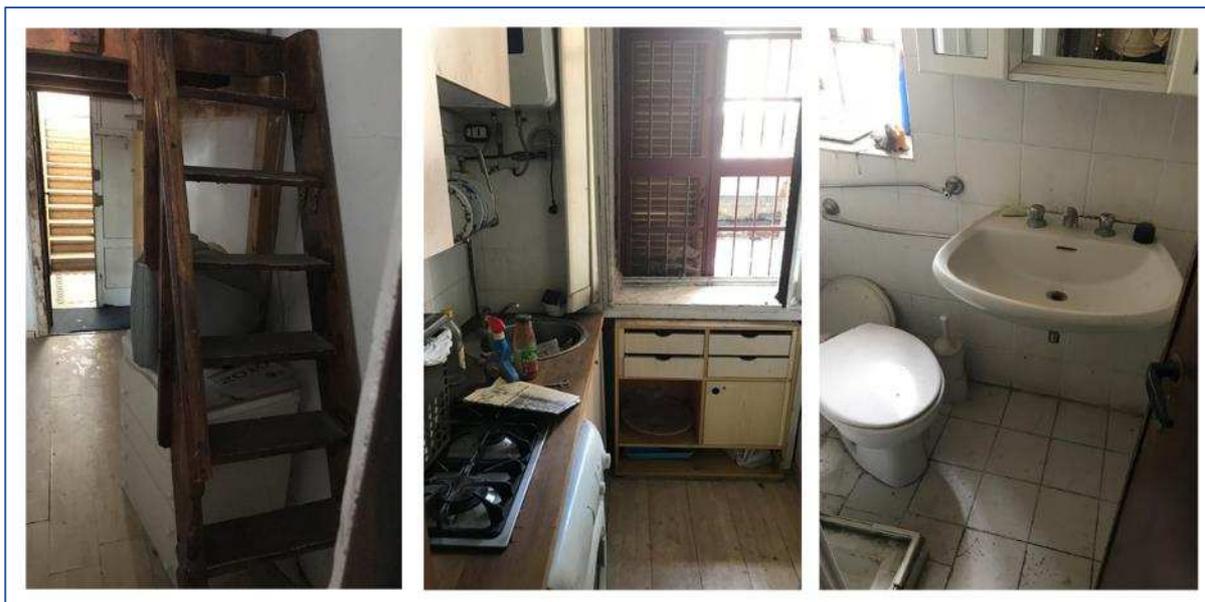


Fig. 6: monocale

Fig. 7: angolo cottura

Fig. 8: bagno



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie unità immobiliare:</i>		<i>stato di manutenzione</i>
<i>Monolocale con angolo cottura</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino a doppia anta battente in legno.	Pessimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato effetto legno.	Pessimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti dell'angolo cottura.	Pessimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Pessimo
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Pessimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno vetro singolo con persiane in legno e inferriata anti intrusione.	Pessimo
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente realizzata in legno tamburato con sopra luce in vetro singolo.	Pessimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Pessimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica e intonaco tinteggiato.	Pessimo
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Pessimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in ferro vetro singolo.	Pessimo
<i>impianti:</i>		<i>stato di manutenzione</i>
<i>Elettrico:</i> sottotraccia e con cavi a vista - conformità: non a norma		Pessimo
<i>Termico:</i> impianto centralizzato – diffusori: caloriferi in ghisa		Pessimo
<i>ACS:</i> impianto autonomo - conformità: non conosciuta		Pessimo

Corpo A1: Solaio

Il **solai**, posto al piano quinto è costituito da un unico vano, delimitato da una grata di listelli di legno dalle altre proprietà, della sup. utile di circa 6,00 m² ed ha un'altezza massima di circa 2,60 m ed un'altezza minima di circa 0,30 m.

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente in grata di listelli di legno.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento.	Normale
<i>Pareti:</i> grata di listelli di legno.	Normale
<i>Plafoni:</i> al rustico con listelli di legno e tegole a vista.	Normale



2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) viene, in questa sede, presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.T.	20,00	1,00	20,00
Solaio P.5	6,00	0,25	1,50
totale	26,00		21,50

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)



[252,14 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15146010820/13 valida fino al 21/04/2023



2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'appartamento è ubicato al piano rialzato e per accedervi è necessario superare cinque gradini. Il superamento della barriera architettonica presente può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 5.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 11/07/2018 **l'appartamento** risulta libero da persone ma non da cose.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione ad uso abitativo* registrato il 03/05/2013 all'UT di Milano 2 al n. 4084 Serie 3 nel quale il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX** (proprietario esecutato) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione al sig. **XXXXXX XXXXXXXX XXXX XXXXXXXX** nato in Egitto il 30/05/1980 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Durata contratto 4 anni + 4 anni, a partire dal 15/04/2013.

Canone annuo € 4.608,00 oltre € 792,00 per spese.

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

Rif. Allegato E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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, stipulata il 20/11/2006 a firma di Notaio Emanuele Ferrari ai nn. 132615/9034 di repertorio, iscritta il 30/11/2006 a Milano 1 ai nn. 99152/21294, a favore di **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX**, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 203.856,00.

Importo capitale: 135.904,00.

Ipoteca volontaria (in rettifica alla precedente iscrizione 99152/21294), stipulata il 20/11/2006 a firma di Notaio Emanuele Ferrari ai nn. 132615/9034 di repertorio, iscritta il 18/07/2016 a Milano 1 ai nn. 48756/8428, a favore di **XXXXXXXXX XXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX**, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 203.856,00.

Importo capitale: 135.904,00.

Nota: rettifica effettuata in quanto nell'iscrizione 21294 del 2006 veniva erroneamente indicato, quale soggetto a favore, il **XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX** mentre la denominazione corretta è **XXXXXXXXX XXX**.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 26/05/2017 rep. n. 22100 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 10/07/2017 a Milano 1 ai nn. 49636/33858, a favore di **XXXXXXXXX XXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX**, derivante da verbale di pignoramento.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 800,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 1.600,00
Millesimi generali:	7,00
Millesimo riscaldamento:	10,00
Millesimi scala B:	7,00



N.B.:

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 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nato in Brasile il 13/06/1971 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 20/11/2006), con atto stipulato il 14/12/1989 a firma di Notaio Emanuele Ferrari ai nn. 132614/9033 di repertorio, trascritto il 30/11/2006 a Milano 1 ai nn. 99151/58342.

6.2 Precedenti proprietari

XXX XXXXX XXXXX nata in FILIPPINE il 30/12/1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2001 al 20/11/2006), con atto stipulato il 13/02/2001 a firma di Notaio Invernizzi Antonino ai nn. 384226/4892 di repertorio, trascritto il 23/02/2001 a Milano 1 ai nn. 9771/7073.

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a PIACENZA il 24/08/1945 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX XXXX (proprietario ante ventennio fino al 13/02/2001).

XXXXXXXXXXXX XXXX nato a MONZA il 04/04/1942 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (proprietario ante ventennio fino al 13/02/2001).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In particolare, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, risultano le seguenti pratiche edilizie.

Richiesta di Nulla Osta del 30/06/1932 per "costruzione di casa popolare ad uso abitazione" da parte della XXX XX XXX XXXXXXXXXXXX

Nulla Osta del 03/08/1932 in Atti n. 114179/20305/1932 per "costruzione di casa popolare ad uso abitazione" rilasciato alla XXX XX XXX XXXXXXXXXXXX

Licenza di Occupazione n. 335 del 10/03/1934 in Atti n. 11849/2455/1934.



7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona TRF Tessuti urbani di recente formazione (art. 2.1.a.ii) con indicazioni morfologiche ADR Ambiti di contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT - Piano Di Governo Del Territorio adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A: Appartamento

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **non conforme** rispetto alle planimetrie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Presenza di locale WC non indicato nelle planimetrie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione per:

- Parcella tecnico professionista e sanzioni comunali: € 5.000,00

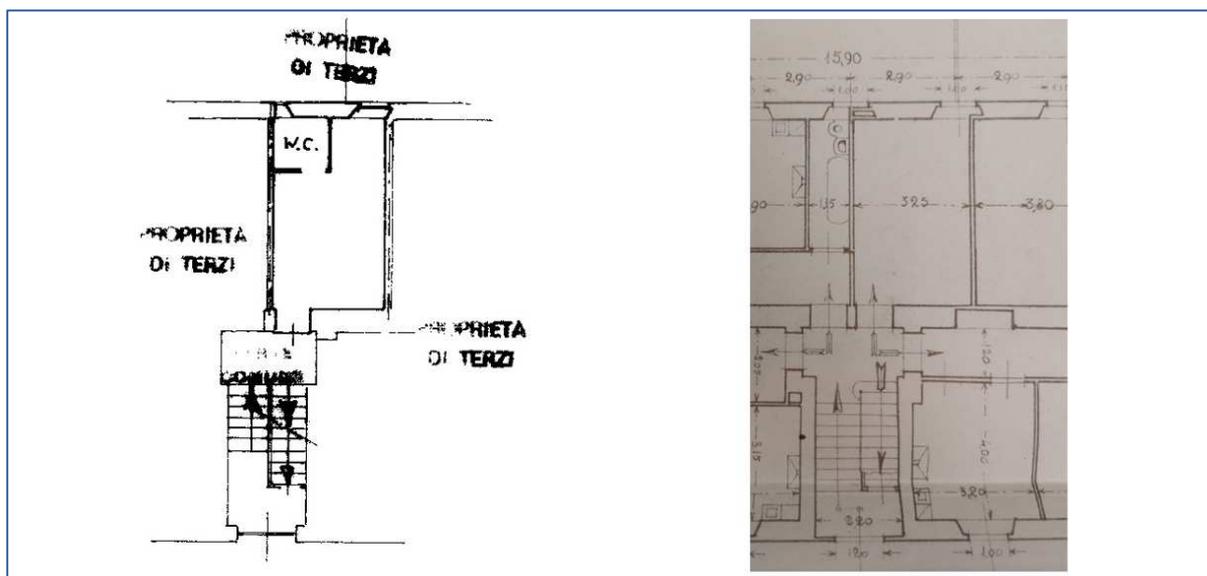


Fig. 9: schema planimetrico rilevato
(planimetria catastale)

Fig. 10: estratto planimetria atti di fabbrica



Corpo A1: Solaio

Non risultano depositate planimetrie del sottotetto nel fascicolo edilizio visionato, per cui non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità edilizia del solaio.

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento risulta **conforme** alla planimetria catastale.

Corpo A1: Solaio

Lo stato di fatto rilevato del solaio risulta conforme alla planimetria catastale.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano
- www.borsinoimmobiliare.it



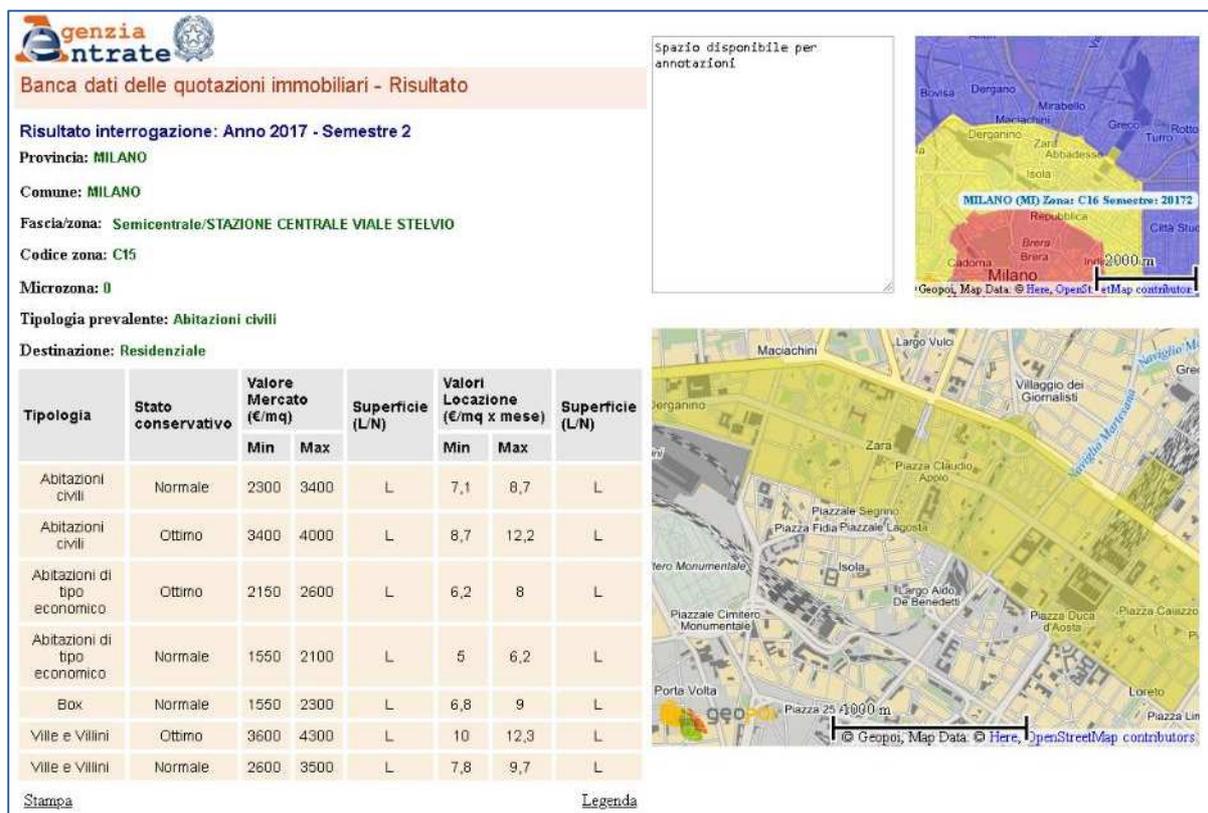


Fig. 11: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate" – 2° semestre 2017 – MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, compresi tra €/m² 1.550 (min) e €/m² 2.100 (max)

Settore nord					
	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Negozi €/mq
17 Istria - Maciachini Sup.(Kmq): 1,042 Abitanti: 16.764	3000/3700	2500/3100	2100/2600	23000/35000	1350/2200

Fig. 12: consultazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano"

Fonte di informazione: "Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano" - 2° semestre 2017 - MILANO – Settore Nord - Decentramento - zona 17: Istria/Maciachini.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare" che risultano compresi tra €/m² 2.100 e €/m² 2.600.



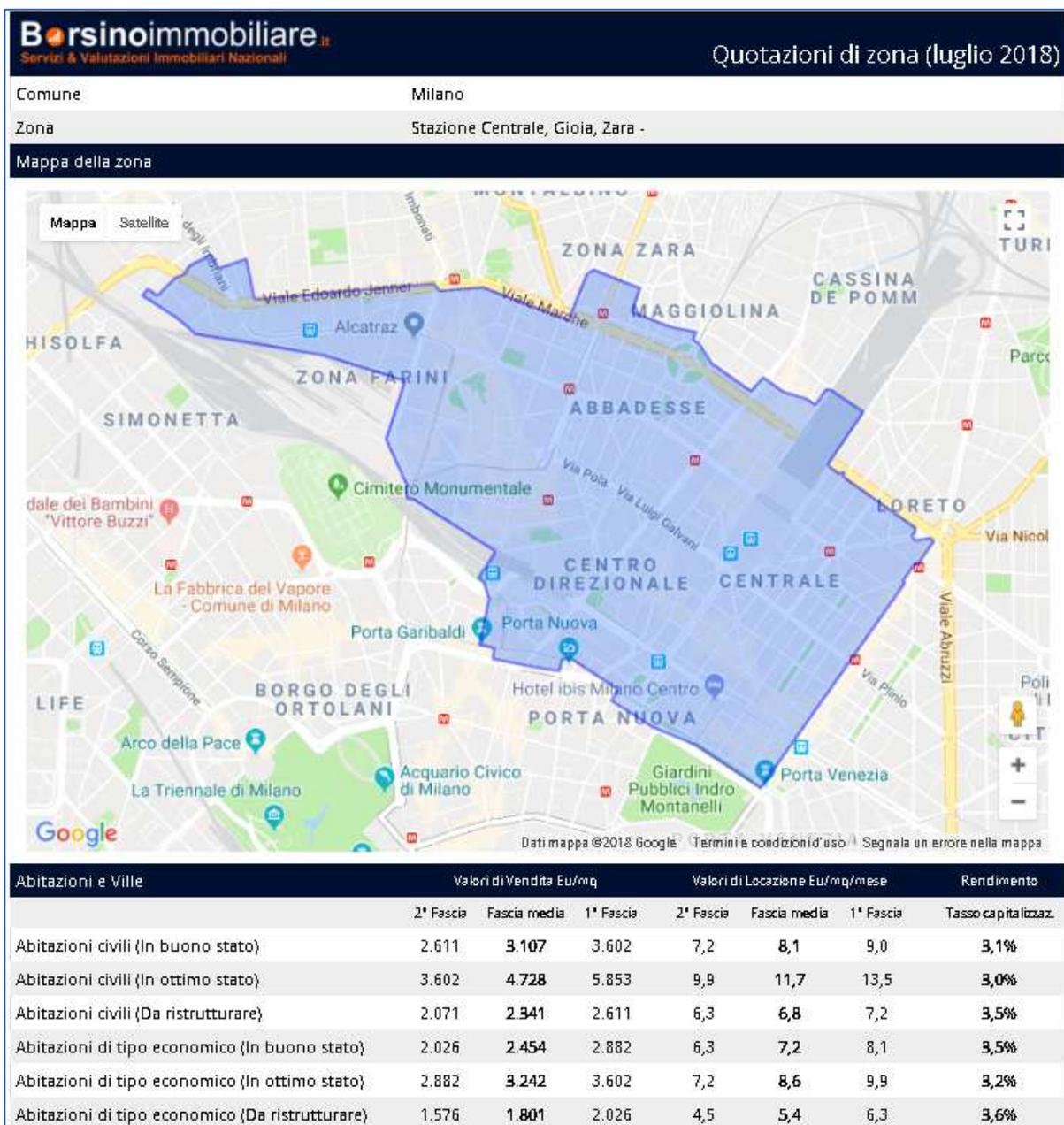


Fig. 13: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – Stazione Centrale, Gioia, Zara, Bologna - (consultazione luglio 2018)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)" che risultano compresi tra €/m² 1.576 (seconda fascia) e €/m² 2.026 (prima fascia).



9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **2.000,00 €/mq.**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	21,50	2.000,00	€ 43.000,00	€ 43.000,00
Lotto 1			€ 43.000,00	€ 43.000,00

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.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.000,00
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:	-€ 2.150,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 5.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 5):	-€ 1.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 34.250,00



Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero: € 34.250,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 34.000,00

Occupato: € 27.400,00

*(riduzione del valore del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla
 pubblicistica tecnica di settore)*

arrotondato: € 27.400,00

Data del sopralluogo: 11/07/2018
 Data della valutazione:.....26/07/2018
 Data della relazione:26/07/2018

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti



10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Menabrea 33
- B. Visura storica catastale via Menabrea 33
- C. Planimetria catastale via Menabrea 33
- D. Atto di compravendita via Menabrea 33
- E. Contratto affitto anno 2013 via Menabrea 33
- F. APE via Menabrea 33
- G. Bilancio Condomino via Menabrea 33
- H. Ispezione ipotecaria via Menabrea 33
- I. Atti di fabbrica via Menabrea 33
- J. Assenza modifiche interne 1999-2009 via Menabrea 33
- K. Attestazione di invio Stima alle Parti

