



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1497/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE:  
Avv. Michela De Santis

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2020

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



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1497/2014

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MILANO Via Deruta 3, quartiere Udine, della superficie commerciale di **55,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è situato in Via Deruta n. 3 (MI) e precisamente:

Appartamento al piano terzo della scala "A" in un condominio dove si accede attraverso un giardino condominiale, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di solaio al piano settimo.

Contraddistinto al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 239, Mappale 171/20, Via Deruta n. 3, P.3-7, Int. 16, Scala A, Z.C.3, Cat. A/3, Cl.2, Vani 4,5, rendita catastale €29,95.

Lo stabile è uno stabile costruito anteriormente al 1967 ed ha facciata in mattoni a vista.

Vi è una cancellata di divisione della proprietà con la strada; un cancello su cui sono posizionati le pulsantiere dei citofoni fanno accedere al complesso degli edifici.

Le scale interne sono con gradini pedate ed alzate in marmo mentre la ringhiera è di metallo.

La proprietà è posizionata al piano terzo dove si sviluppa l'appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balconcino, camera e bagno.

Si evidenzia che il locale camera è stata ridotta di dimensioni a favore del locale bagno attiguo; tale variazione di tavolati è stata eseguita per dar spazio alla vasca da bagno

Coerenze dell'Appartamento: cortile, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento interno 17, ancora cortile comune;

Coerenze del Solaio: cortile comune, solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Milano, città metropolitana di circa 1.400.000 abitanti, situato nella parte Nord-Est a circa 7 km dal centro della città.

I trasporti urbani di Milano sono assicurati da ATM.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 3 km dalla tangenziale A51 e a 12 km dall'autostrada A4. Si trova vicino alla stazione metropolitana di Milano Lambrate (1,5 km circa), alla stazione metropolitana di Milano Udine (500 m circa) e alla stazione ferroviaria di Milano Lambrate (1,5 km circa).

Nel raggio di 1 km fermano le linee di bus 55.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 1000 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati.

L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Raffaele che dista solo 3 km dall'immobile oggetto di perizia.

Il traffico nella zona è più accentuato nelle ore di punta. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km mentre l'Aeroporto di Malpensa dista circa 60 km.

Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 171 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Deruta n. 3 , piano: 3-7 intero 16 scala A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Donazione



Coerenze: Coerenze dell'Appartamento: cortile, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento interno 17, ancora cortile comune; Coerenze del Solaio: cortile comune, solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi.

Immobile ristrutturato nel 1994.

**A.1 sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,00** Mq. N.B.: Superficie ricavata per via grafica in quanto il proprietario era sprovvisto di chiavi del solaio

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 139.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 132.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di comodato d'uso del 02/01/2020 registrato al n. 10 serie 3; essendo successivo alla data di pignoramento tale contratto risulta essere contratto non opponibile alla procedura à per tali motivi l'immobile verrà venduto come LIBERO.

Durante l'accesso all'immobile in data 04/02/2020 con il Custode Avv. Michela De Santis, l'immobile risulta non ancora abitato. Sono in corso dei lavori all'interno dell'appartamento. Per tali motivi non essendoci titoli opponibili alla procedura esecutiva l'immobile è da considerarsi LIBERO.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontario nn. 100621/19787 in data 20 dicembre 2003, per euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero) a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A" con sede in Siena, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), da rimborsare in dieci anni, a carico della signora Maccone Patrizia Serenella, sopra generalizzata, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.
- Trascrizione nn. 33197/24450 in data 1 Luglio 2014, portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Siena Mortgages 10-7 Srl" con sede in Conegliano, a carico della signor Maccone Patrizia Serenella, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

**Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 2 Luglio 2014 al 15 febbraio 2020) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.**



#### **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 E SPESE 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: **€ 1.870,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato da Immobiliare Bianchi sas, sito in Via Settembrini n. 7 - 20124 a Milano. Le spese condominiali per l'appartamento comunicate allo scrivente in data 17/02/2020 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua (in base all'ultima gestione ordinaria 2018/2019) ammontano a circa 1.870 euro
- Non risultano spese straordinarie già deliberate
- Spese insolte in arretrato e non pagate alla data del 17/02/2020 risultano pari a 410,66 euro (rata scaduta il 10/02/2020).

Per tali motivi essendo circa in linea con i pagamenti, nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria NON verranno decurtati dal valore finale di perizia i 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente).

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A tutto l'1 Luglio 2014, data di trascrizione del pignoramento, la signora Maccone Patrizia, sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forze di:

- successione testamentaria in morte di Maccone Giuseppe, nato a Milano il 22 maggio 1937, deceduto il 18 Luglio 2000: (testamento olografo pubblicato con verbale in data 14 settembre 2000 n. 10011/24191 di repertorio dottor M. Tommasini, registrato a Milano AA.PP. Il 29 settembre 2000) dichiarazione di successione registrata a Milano il 27 ottobre 2001 al n. 14/2001, trascritta a Milano 1 con nota in data 18 Agosto 2004 ai n.ri 63794/36868 (eredi Stango Claudia, nata a Fontanafredda il 16 Novembre 1940 (quota ¼ piena proprietà),



Maccone Massimo Valter, nato a Milano l'11 Aprile 1962 (quota 1/12 piena proprietà), Maccone Patrizia Serenella, sopra generalizzata (quota 1/12 piena proprietà) e Maccone Walter, nato a Milano l'1 Giugno 1966 (quota 1/12 piena proprietà), - quota possesso defunto ½ di piena proprietà).

- atto di permuta dai signori Maccone Massimo Valter e Maccone Walter, sopra generalizzati, in data 4 Luglio 2003 n. 158742 di repertorio dottor Sergio Todisco, Notaio in Milano, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Milano 1 con nota in data 16 Luglio 2003 ai n.ri 60697/40018.
- atto di donazione da parte della signora Stango Claudia Rosa, sopra generalizzata, in data 4 Luglio 2003 n. 158743 di repertorio dottor Sergio Todisco, Notaio in Milano, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Milano 1 con nota in data 16 Luglio 2003 ai n.ri 60699/40020. I signori Maccone Massimo Valter e Maccone Walter, sopra generalizzati, divennero proprietari dell'indivisa quota di 2/12 di piena proprietà della suddetta particella, in forza della successione testamentaria in morte di Maccone Giuseppe, sopra citato. La signora Stango Claudia Rosa, divenne proprietaria dell'indivisa quota di 18/24 di proprietà in forza di:
- acquisto dai signori Capitano Savina Candida, nata a S. Leucio del Sannio (BN) il 2 Febbraio 1931 e Nicolosi Carmelo, nato a Catenanuova (EN) l'1 Luglio 1927, effettuato con atto in data 21 Luglio 1994 n. 8708/1264 di repertorio dottor Ugo Friedmann, Notaio in Milano, che si assume essere stato debitamente registrato, trascritto a Milano 1 con nota in data 29 Luglio 1994 ai n.ri 30198/19949.
- successione testamentaria in morte di Maccone Giuseppe, sopra citata. Il signor Maccone Giuseppe, sopra generalizzato, divenne proprietario dell'indivisa quota di ½ di piena proprietà della suddetta particella in forza dell'atto in data 21 Luglio 1994 n. 8708/1264 di repertorio dottor Ugo Friedmann, sopra citato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli atti nel Comune di Milano e da un confronto con i Tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Milano si sono rilevate le seguenti informazioni relativamente agli immobili pignorati:

- La costruzione di quanto in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 (presumibilmente intorno agli anni '50)
- Che per modifiche interne è stato presentato al Consiglio di zona n. 12 prot. N. 635 del 21/07/1994 una pratica edilizia dove si evince la demolizione di un muretto del bagno con la creazione di due spallette in tramezzi dal lato camera per lasciare spazio alla vasca da bagno. Sempre all'interno di tale pratica si evidenzia lo spostamento della porta di ingresso sul lato opposto del tramezzo (quest'ultima variazione si evidenzia solo nella pratica comunale ma nella realtà (stato di fatto) non abbiamo tale spostamento)
- Che a seguito di tale data non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie in comune.
- Che la planimetria catastale risale al 1966 e risulta antecedente alla presentazione della pratica edilizia del 1994 conseguentemente risulta da aggiornare.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 04/02/2020 con il Custode Avv. Michela De Santis, l'unità immobiliare si presenta non conforme rispetto alla situazione catastale e anche rispetto a quella edilizia.

Risulta infatti che è stato demolito un muretto del bagno con la creazione di due spallette in tramezzi dal lato camera per lasciare spazio alla vasca da bagno.



Non risulta invece lo spostamento della porta della camera sul lato opposto del tramezzo

**Per tali motivi la situazione catastale e quella edilizia risultano NON CONFORMI.**

Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro.

TOT SPESE: 2.500 euro.

**NOTA:** Si fa presente che quanto qui indicato è il risultato di una ricerca presso gli uffici Tecnici competenti e dalla documentazione a disposizione: 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 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:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta infatti che è stato demolito un muretto del bagno con la creazione di due spallette in tramezzi dal lato camera per lasciare spazio alla vasca da bagno. Non risulta invece lo spostamento della porta della camera sul lato opposto del tramezzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro, per un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro. TOT SPESE: 2.500 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione Comunale: €1.000,00
- Pratica CILA in Sanatoria: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta infatti che è stato demolito un muretto del bagno con la creazione di due spallette in tramezzi dal lato camera per lasciare spazio alla vasca da bagno. Non risulta invece lo spostamento della porta della camera sul lato opposto del tramezzo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per sanare tale situazione occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, che prevede una sanzione comunale di 1.000,00 (mille) euro, l'apertura di una pratica edilizia e il relativo compenso di un professionista di circa 1.000,00 (mille) euro e un necessario aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per 500,00 (cinquecento) euro, per



un totale di circa 2.500,00 (duemilacinquecento) euro. TOT SPESE: 2.500 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 DERUTA 3, QUARTIERE UDINE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MILANO Via Deruta 3, quartiere Udine, della superficie commerciale di **55,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è situato in Via Deruta n. 3 (MI) e precisamente:

Appartamento al piano terzo della scala "A" in un condominio dove si accede attraverso un giardino condominiale, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di solaio al piano settimo.

Contraddistinto al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 239, Mappale 171/20, Via Deruta n. 3, P.3-7, Int. 16, Scala A, Z.C.3, Cat. A/3, Cl.2, Vani 4,5, rendita catastale €429,95.

Lo stabile è uno stabile costruito anteriormente al 1967 ed ha facciata in mattoni a vista.

Vi è una cancellata di divisione della proprietà con la strada; un cancello su cui sono posizionati le pulsantiere dei citofoni fanno accedere al complesso degli edifici.

Le scale interne sono con gradini pedate ed alzate in marmo mentre la ringhiera è di metallo.

La proprietà è posizionata al piano terzo dove si sviluppa l'appartamento, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balconcino, camera e bagno.

Si evidenzia che il locale camera è stata ridotta di dimensioni a favore del locale bagno attiguo; tale variazione di tavolati è stata eseguita per dar spazio alla vasca da bagno

Coerenze dell'Appartamento: cortile, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento interno 17, ancora cortile comune;

Coerenze del Solaio: cortile comune, solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Milano, città metropolitana di circa 1.400.000 abitanti, situato nella parte Nord-Est a circa 7 km dal centro della città.

I trasporti urbani di Milano sono assicurati da ATM.

L'immobile si trova in una zona urbanizzata e in una posizione buona per quanto riguarda infrastrutture, trasporti e servizi. L'immobile infatti dista 3 km dalla tangenziale A51 e a 12 km dall'autostrada A4. Si trova vicino alla stazione metropolitana di Milano Lambrate (1,5 km circa), alla stazione metropolitana di Milano Udine (500 m circa) e alla stazione ferroviaria di Milano Lambrate (1,5 km circa).

Nel raggio di 1 km fermano le linee di bus 55.

Nelle immediate vicinanze (nel raggio di 1000 m) vi sono poste, scuole, banche, farmacie e supermercati.



L'ospedale più vicino è l'Ospedale San Raffaele che dista solo 3 km dall'immobile oggetto di perizia.  
Il traffico nella zona è più accentuato nelle ore di punta. L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 7 km mentre l'Aeroporto di Malpensa dista circa 60 km.

Identificazione catastale:

- foglio 239 particella 171 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 429,95 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Deruta n. 3 , piano: 3-7 inteso 16 scala A, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Donazione  
Coerenze: Coerenze dell'Appartamento: cortile, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento interno 17, ancora cortile comune; Coerenze del Solaio: cortile comune, solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi.

Immobile ristrutturato nel 1994.

#### 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.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Caratteristiche interne appartamento:**

**Pavimento:** pavimento in piastrelle ceramica in tutti gli ambienti (condizioni sufficienti),

**Porta di ingresso:** porta blindata in legno (condizioni buone)

**Porte interne:** porte in legno ad un battente (condizioni sufficienti)

**Finestre:** serramenti in alluminio a vetro doppio (condizioni buone), con tapparelle (condizioni discrete), senza zanzariere

**Pareti:** pareti con finitura in piastrelle in ceramica in bagno e angolo cottura (condizioni sufficiente), pareti intonacate e tinteggiate nel resto dell'unità (condizioni buone)

**Riscaldamento:** Il riscaldamento è centralizzato con sistema emissivo a caloriferi con valvole termostatiche e contabilizzazione del calore.

**ACS:** gestita tramite caldaia muraria autonoma

**Sistema di Raffrescamento:** non presente

**Citofono:** impianto solo audio

**Impianto elettrico:** sottotraccia

**Impianto gas:** presente

**Classe energetica:** N.D.

Si è fatto accesso al portale del catasto energetico della Regione Lombardia (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento la ricerca non ha evidenziato pratiche protocollate in passato.



Per tali motivi non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto.

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	55,00	x	100 %	=	55,00
Balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>55,90</b>

ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,00** Mq. N.B.: Superficie ricavata per via grafica in quanto il proprietario era sprovvisto di chiavi del solaio

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 1.450 euro/mq e i 2.800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.500 euro/mq e i 2.700 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, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 2.500 €/mq . 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 risontrabili 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:	55,90	x	2.500,00	=	<b>139.750,00</b>
Valore superficie accessori:	1,00	x	2.500,00	=	<b>2.500,00</b>
					<b>142.250,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.250,00**

## 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 1.450 euro/mq e i 2.800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1.500 euro/mq e i 2.700 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, e soprattutto le ultime quotazioni di mercato immobiliare (vi è una risalita continua dei prezzi) si è ritenuto congruo utilizzare il valore pari a 2.500 €/mq. 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	55,90	1,00	142.250,00	142.250,00
				<b>142.250,00 €</b>	<b>142.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.750,00**

**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: **€ 6.987,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 762,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.000,00**

data 17/02/2020

il tecnico incaricato  
Ing. MAURIZIO NOBILE

