



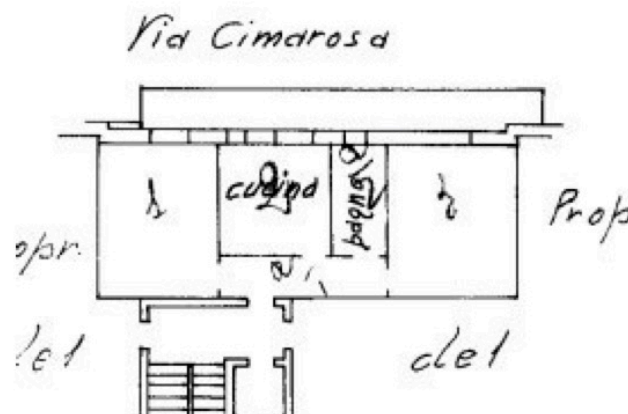
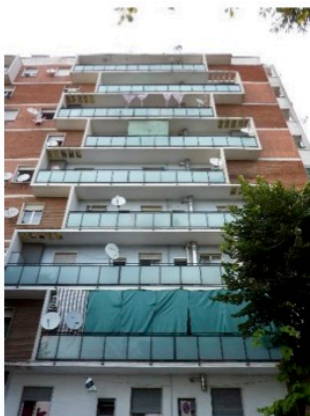
Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SpA**
Avv. Emilio TOSI
contro:

N° Gen. Rep. 476/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2017 ad ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI



RETTIFICA RAPPORTO VALUTAZIONE - CAP 7-8

Lotto 001 – IMMOBILE IN PIOLTELLO (MI) VIA CIMAROSA 1/I Piani 8/9

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA: 13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano
Telefono: 02 20404316
Fax: 02 92879740
Email: stefania.magni@perucciengineerir
Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da
stefania magni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell'Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI. TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2; Uffici del registro di MILANO 2; Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio. Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano. O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015; 1° 2° semestre 2016 1° 2° semestre 2017.

TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT - IDEALISTA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Max € 2.817,00 Min €. 889,00

Prezzo medio €/mq 1.777,00;

Altre fonti di informazione:

professione casa - TECNO RETE - GRIMALDI - EL CASE SERVIZI IMMOBILIARI - - GRUPPO CASA

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO 8/9 mq 65.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) - SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. È stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive al fine di rendere più realistica nell'ambito. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

A Pioltello in totale sono presenti in città 2.217 annunci immobiliari, di cui 1955 in vendita e 264 in affitto, con un indice complessivo di 63 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.450 €/m² e 2.750 €/m² per la compravendita e tra 5 €/m² mese e 9,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.750 €/m²) è di circa il 8 % inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.900 €/m² ed è anche di circa il 30% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550 €/m²).

La quotazione dei singoli appartamenti a Pioltello è molto diversificata, nella maggioranza dei casi e comunque compresa tra 1.450 €/m² e 2.050 €/m². Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.750,00 €/m². Secondo l' OMI, per le compravendite la D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) che comprende al suo interno l'intero quartiere Satellite, si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.450 €/m²). Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pioltello mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,34%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Pioltello, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **villette a schiera**: le quotazioni mostrano un incremento di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

Tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
<u>appartamento</u>	€ 1.750 /m ²	€ 9,9 /m ² /mese	1,15%	<u>appartamenti in vendita a Pioltello</u>
<u>bivano</u>	€ 1.700 /m ²	€ 9,8 /m ² /mese	0,97%	<u>bilocali in vendita a Pioltello</u>
trivano	€ 1.800 /m ²		-1,51%	<u>trilocali in vendita a Pioltello</u>
quadrivano	€ 1.850/mq		-0,35%	<u>quadrilocali in vendita a Pioltello</u>

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE 476/2017

RETTIFICA VALORE DI STIMA

A seguito di successive migliorie all'interno dell'immobile operate dagli occupanti;
 A seguito di modifica dei requisiti di abitabilità deliberata dal comune di pioltello in data 27/11/2017
 PROT 49865 - 04/12/2017 PROT 51030, nonché per aggiornamento dei valori immobiliari di zona si
 rettificano i valori di stima dell'elaborato precedentemente presentato.

A seguito di possibilità di adeguamento impiantistico si rettifica la conformità edilizia.

A seguito di verifica spese condominiali insolute relative ultimo biennio si aggiorna il dato.

NB: LA PRESENTE INTEGRAZIONE ANNULLA E SOSTITUISCE IL CAP. 7.1 NONCHE' TUTTI I VALORI DEL CAPITOLO 8 DELLA PRECEDENTE PERIZIA

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO 8	sup lorda di pavimento	65,00	1	65,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
TERRAZZO DI PERTINENZA COPERTURA	sup lorda di pavimento	65,00	0,2	13,00
TOT		144,00		81,50

ID	Immobile	Superficie Lorda	Media ponderale €/mq	Valore diritto e quota
APPART mq	Con accessori	81,50	€ 1.150,00	€ 93.725,00

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO con	65,00	€ 1.150,00	€ 74.750,00
BALCONE	3,50	€ 1.150,00	€ 4.025,00
COPERTURA	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.725,00
Valore corpo			€ 93.725,00
Valore Accessori			€ 14.950,00
Valore complessivo intero			€ 93.725,00
Valore complessivo diritto e quota	81,50	1	€ 93.725,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. 4.686,25 €
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 1.800,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 1.181,00 €

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON
DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.957,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 66.393,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 85.138,75

7.1 Conformità edilizia: NON CONFORME
CORPO A - Abitazione di tipo economico [A3]

DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ESISTE CERTIFICAZIONE SICUREZZA IMPIANTO (Dichiarazione di conformità ai sensi della norma vigente e Rapporto di Controllo tecnico ex allegato G della canna fumaria collettiva).

Pertanto possono essere installate nuove caldaie connesse alla canna fumaria fatti salvi gli obblighi, adempimenti, divieti, condizioni e prescrizioni di cui all'ordinanza 50/2013 emessa per gli impianti termici di riscaldamento e produzione ACS dal comune di Pioltello (MI).

MANCA ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E TERMICO - CERTIFICAZIONI

Regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTI E NORMATIVO

ADEGUAMENTO IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

1.800,00 €

Oneri Totali:

1.800,00 €

IL RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO NON E' PIU' FUNZIONANTE DAL 2012.

Firmato digitalmente da

stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
C = IT
Data e ora della firma:
28/04/2018 11:30:24