

TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

1

Esecuzione Forzata

Creditore procedente – Condominio Montalbino

Esecutato -

Immobile – sito in Milano, Via privata Gianferrari n. 7

RGE 2975 / 2011

Giudice: Dott.sa Caterina Trentini

Esperto Nominato Arch. Fabio Colmano

Custode Giudiziario: SIVAG

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

e STIMA IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Arch. Fabio Colmano

(collaboratore Arch. Michele Bedetta)
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.4604
Albo dei CTU del Tribunale di Milano n.11428
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

– Via Jacopo Dal Verme n° 5 - Milano -
tel. 02.87380716
e-mail: architetto@colmano.com



Lotto UNICO
Bene immobile sito in Milano, Via privata Gianferrari n. 7

INDICE SINTETICO

• **Stato di possesso**

Immobilie sito in: Via privata Gianferrari n. 7 – Milano

Corpo: MAGAZZINO al piano seminterrato

Possesso:

(Egitto)

L'unità immobiliare al momento dell'accesso per le OOPP è risultato occupato da persone e da cose.

- **Stato di occupazione - Contratti di locazione** (allegato 14):
Agenzia delle Entrate: NON risultano registrati contratto di locazione, a nome dell'esecutato
- **Conformità urbanistica:** CONFORME
- **Conformità edilizia:** NON CONFORME
- **Conformità catastale:** NON CONFORME
- **Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:** € 2.500,00
- **Spese di bonifica amianto comprese spese tecniche:** € 4.000,00

- **Classe Energetica:** APE NON ESISTENTE al catasto energetico - In relazione a quanto previsto dall'allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia CHE STABILISCE: “..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.” l'attestato di prestazione energetica non viene redatto e non viene quindi allegato alla presente relazione di stima.
Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione.

- **Spese Condominiali:** l'amministratore condominiale ha fornito le seguenti informazioni:
Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: circa 650,00/700,00 €



Ammontare complessivo delle spese condominiali insolute: 1.359,43 €

Spese condominiali scadute ed insolute:

- Spese maturate nella gestione 2015: 618,67 €
- Spese maturate nella gestione 2016: 740,76 €

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna spesa deliberata prima del pignoramento

Millesimi di proprietà: non specificati

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.

- **Creditori iscritti:** Condominio Montalbino di via Gianferrari-Biraghi
- **Creditori intervenuti:** NESSUNO
- **Comproprietari**
(Egitto)
 - Quota di proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
- **Valore unitario di stima:** Valutazione dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova al lordo delle decurtazioni: 750.00 €/mq
- **Superficie commerciale:** L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 88.04 mq circa (comprensiva della superficie degli accessori, valutati in relazione alle correzioni determinate dai coefficienti di stima di cui al DPR n. 138 del 23/03/1998)
- **Stima**
 - Valore stimato Lotto 1 al lordo delle detrazioni € 66.030,00
 - PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO) € 56.200,00
 - PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO) € 37.400,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Zurigo 14, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.sa Rita Bottiglieri veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici Edilizia Privata del Comune di Pioltello, dai quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato visionato alla presenza del custode giudiziario SIVAG. L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, si precisa quanto segue:

*** **

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche del comparto edilizio: l'unità immobiliare è sita nel Comune di Milano nella zona a nord del centro storico in prossimità degli assi stradali Viale Marche, Viale Zara e Piazzale Maciacchini.

L'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente stima fa parte di un complesso immobiliare edificato negli anni '50 del secolo scorso. Gli edifici di tale comparto immobiliare sono a prevalente destinazione residenziale e, nei piani seminterrati sono ubicati spazi adibiti a magazzini e laboratori. Il complesso immobiliare è costituito da edifici di quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato. La Via Privata Gianferrari distribuisce una serie di edifici del comparto che costituiscono singoli condomini.



Caratteristiche della zona: la zona risulta intensamente urbanizzata con prevalente destinazione residenziale. Nell'ultimo decennio è stata radicalmente trasformata mediante la sostituzione di comparti produttivi (ormai dismessi) con strutture per il terziario.

La zona risulta ottimamente servita da tutte le attività commerciali di dettaglio e per la grande distribuzione; allo stesso modo vede la presenza di numerose strutture scolastiche per l'infanzia fino all'istruzione superiore. Negli ultimi anni la zona si è ulteriormente sviluppata per la presenza delle linee metropolitane (linee M3 e M5) che transitano nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici: la zona oggetto della presente analisi risulta essere ottimamente servita da mezzi pubblici di superficie e dalle linee metropolitane M3 e M5.

Quest'area è inoltre collegata con importanti assi viabilistici di penetrazione alla città e di collegamento con il territorio circostante.

5

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

atto provenienza (allegato 4) con atto di compravendita della Notaio Dr. TODISCO SERGIO, notaio in Milano Repertorio 153792 del 24/07/2001 trascritto e registrato a Milano il 02/08/2001 registro particolare 34344 Registro generale 50436

..... vende a

precedenti proprietari riferiti al ventennio:

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di :

L'immobile pervenne al sig. con atto in autentica Notaio Giuseppe Gazzaniga in data 26 giugno 1956 n. 2322 di repertorio, trascritto a Milano in data 27 agosto 1956 ai nn. 33659/28575

4. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Magazzino e locale deposito [C2]. L'unità immobiliare è ubicata al piano S1 di un edificio sito in Comune di Milano in Via privata Gianferrari n. 7 (allegato 8)

Estremi atto di provenienza (allegato 4): La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato, A per
compravendita da con atto di compravendita del Dott. Sergio Todisco, Notaio in Milano - Repertorio 153792 del 24/07/2001 Trascritto a Milano il 02/08/2001 Registro Particolare 34344 Registro Generale 50436.

Quota e tipologia del diritto:



Quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

5. STATO DI OCCUPAZIONE (allegato 14)

Agenzia delle Entrate: da interrogazione in Anagrafe Tributaria NON risultano registrati contratti di locazione a nome dell'esecutato.

6. Identificato al catasto fabbricati (allegato 8):

Intestazione:

Quota e tipologia del diritto:

Quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Catasto e coerenze: (allegato 8)

foglio 190, particella 127, subalterno 17, categoria C/2 - classe 9 - piano S1,
rendita catastale 277.44 € Via Privata V. Gianferrari n.7 – Milano

Coerenze (da nord in senso orario) (allegato 8):

Unità immobiliare periziata: cortile comune, stabile di Via Gianferrari n.9,
cortile comune, Via Gianferrari, altra unità immobiliare, passaggio ed enti
comuni

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (allegato 5)

Vincoli ed oneri giuridici:

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
non rilevate

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna nota.

- TRASCRIZIONE del 02/08/2001 – registro Particolare 34344 Registro
Generale 50436 Pubblico ufficiale TODISCO SERGIO Repertorio 153792 del
24/07/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore ..
Contro: I

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:(allegato 5)

- TRASCRIZIONE del 08/07/2005 – Registro Particolare 28089 Registro
Generale 50898 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1159/2005 del
22/04/2005 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
➤ **Procedimento RGE 774/2005 - PROCEDIMENTO ESTINTO** (allegato 6)
- TRASCRIZIONE del 09/09/2011 – Registro Particolare 38100 Registro
Generale 56074 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13800 del



21/07/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- A favore: Condominio Montalbino di Via Gianferrari-Biraghi
- Contro: _____
- Immobile: foglio 190, particella 127, subalterno 17 – Categoria: C/2
Milano, Via Gianferrari n. 7

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (allegato 13): l'amministratore condominiale ha fornito le seguenti informazioni:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: circa 650,00/700,00 €

Ammontare complessivo delle spese condominiali insolute: 1.359,43 €

Spese condominiali scadute ed insolute:

- Spese maturate nella gestione 2015: 618,67 €
- Spese maturate nella gestione 2016: 740,76 €

Spese di manutenzione straordinaria: nessuna spesa deliberata prima del pignoramento

Millesimi di proprietà: non specificati

Avvertenze ulteriori:

il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.

9. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si mediante accesso posto sul retro del fabbricato mediante rampa carrabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificati

10. **Attestazione Prestazione Energetica:** Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico NON risultano depositate attestati di prestazione energetica.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali."* e *"..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle*



singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

" con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - " con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni..... Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione.



11. CONFORMITA' URBANISTICA: (allegato 12) CONFORME

E' verificata la conformità urbanistica - Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT (estratto, vedi allegato 12) approvato con delibera consiliare n. 16 del 22/05/2012. Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge il complesso residenziale in TUC (tessuto urbano consolidato) e ADR "tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)"

12. CONFORMITA' EDILIZIA: NON CONFORME (allegato 11)

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, il competente Ufficio Tecnico ha comunicato che:

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Sono state inoltre rinvenute:

- Licenza per opere edilizie – Atti 80399/16569/1952
- Variante riguardante il piano seminterrato
- Licenza di occupazione N. 301 Atti N. 27462 P.G. 1966
Atti N. 6899 E.P. 1966

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto perito estimatore, ha verificato l'esistenza di alcune difformità tra lo stato di fatto, la scheda catastale e le pratiche edilizie. In particolare le difformità consistono in:

- Sulla planimetria catastale è indicato un tavolato divisorio all'ingresso usato per creare un piccolo disimpegno. Tale tavolato risulta essere stato demolito.
- È stato rilevato inoltre che è stato costruito un muro divisorio per creare tre stanze e un locale igienico. Tale difformità non è riportata sulla planimetria catastale e nemmeno sulla pratiche edilizie.

Alla luce delle verifiche di cui sopra, il sottoscritto perito accertata la non conformità dell'immobile oggetto di stima indica le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per la regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica edilizia CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) di permesso di costruire in sanatoria:

- Sanzione: 1.000 € (circa)
- Spese tecniche per redazione pratica edilizia: 1.000 € (circa)
- Aggiornamento catastale: 500 € (circa)

13. DESCRIZIONE

Caratteristiche costruttive dell'edificio

Caratteristiche del complesso immobiliare e dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima, fa parte di un condominio costituito da un fabbricato ubicato in Via privata Gianferrari n° 7.

Da via Montalbino si accede alla Via privata Gianferrari che serve diversi edifici aggregati in altrettanti condomini.



L'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è composto da quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato nel quale sono inserite diverse unità immobiliari ad uso laboratori.

L'unità immobiliare periziata, alla quale si accede sia dall'ingresso principale mediante rampa di scale (il condominio non è servito di ascensore) sia dal retro grazie alla presenza di una rampa carrabile. è ubicata nel piano seminterrato

Dal pianerottolo comune posto al piano seminterrato (che distribuisce in totale tre unità immobiliari) si accede al magazzino.

I locali di quest'ultimo si presentano in discrete condizioni di manutenzione e sono dotati di ampie finestre poste ad un'altezza di circa 1,50 mt. Ai locali è possibile accedere anche mediante una rampa carrabile il cui accesso all'unità immobiliare è costituito da un'ampia apertura dotata di saracinesca. Nel corso del sopralluogo si è verificata la non corrispondenza tra le planimetrie di progetto, di cui alle pratiche edilizie relative alla concessione edilizia, e lo stato di fatto. Sono state infatti edificate, in assenza di titolo abilitativo, delle pareti che hanno modificato la distribuzione funzionale originale. Per dette opere non risulta siano state presentate pratiche di condono edilizio.

Nell'ambito delle opere di modifica di cui sopra, è stato realizzato un locale igienico (anch'esso finestrato) oltre alcuni locali ognuno dei quali dotato di ampie finestre che rendono l'unità immobiliare, nel suo insieme, molto luminosa

Nei locali transitano delle tubazioni del riscaldamento centralizzato. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che dette tubazioni sono rivestite con un isolamento termico contenente amianto di matrice friabile. La presenza di detto materiale implica la necessità di bonifica dei locali oltre che la bonifica e la rimozione dell'amianto stesso. Il sottoscritto perito ha dunque quantificato in sede di stima l'eventuale costo di bonifica e le spese tecniche relativo a tale attività.

Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Caratteristiche:

- esposizione: tripla
- pareti: intonaco civile - tinteggiate; rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica di tipo scadente in cattivo stato di manutenzione e conservazione.
- pavimenti: marmette in graniglia di marmo e cemento
- portoncino d'accesso: anta tamburata semplice non di sicurezza (ingresso dalla scala condominiale). In alluminio con specchiature in vetro e serranda di chiusura sul lato rampa carrabile
- serramenti esterni: in legno verniciato



- porte interne: in legno tamburato tinta naturale
- impianto citofonico: presente (non funzionante)
- impianto elettrico: esterno con canaline in plastica (dichiarazione di conformità non disponibile)
- impianto idrico: sottotraccia (non è stato possibile verificarne il funzionamento)
- impianto termico: NON presente. Sono presenti i tubi del riscaldamento condominiale centralizzato (rivestiti con isolante termico contenente amianto) a cui è stato parzialmente rimosso l'isolamento termico in maniera tale da sfruttare abusivamente il calore emanato
- acqua calda sanitaria: presente uno scaldabagno elettrico del quale non è stato possibile verificarne la funzionalità
- bagno: dotato di: lavabo, WC, bidet e doccia; i sanitari e le rubinetterie sono di qualità scadente e si presentano in cattive condizioni di manutenzione/conservazione. Si specifica che il locale bagno non risulta autorizzato da pratiche edilizie
- L'altezza dei locali: 3.10 metri circa
- Condizioni generali: cattive

14. STIMA - Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino e locali deposito	sup lorda	88,04	1,00	88,04
				88,04 mq. commerciali

Criterio di stima:

Premesso che la stima si riferisce alla data odierna, avuto riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto perito estimatore, a seguito delle verifiche tecniche ed i rilievi metrici, che il sottoscritto tecnico ha potuto effettuare in loco, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo apposite ricerche presso operatori economici/commerciali del settore della zona interessata, attraverso i mezzi di informazione disponibili, mediante



consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2015", Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, onde avere a disposizione ampie ed attendibili elementi di confronto.

Nelle valutazioni tecniche si sono attentamente considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile; di unità immobiliari simili in zona oltre le condizioni generali del comparto edilizio e quelle specificatamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, si sono presi in considerazione alcuni metodi estimativi. Considerate le richieste del quesito ed i metodi di valutazione disponibili nell'ambito della stima di un immobile, si ritiene che il metodo "comparativo" sia quello più idoneo, in questo specifico caso, ad individuare il più probabile valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura. Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare, permettendo di determinare "il più probabile valore economico".

Applicando tale metodo ne consegue che la superficie vendibile complessiva, valutata in mqe (metri quadri equivalenti), è stata determinata considerando la sommatoria delle superfici commerciali (comprehensive delle superfici corrispondenti alla proiezione in pianta delle pareti perimetrali esterne e/o al 50% se a confine con altrui proprietà) di cui è composta l'unità immobiliare. Dette superfici sono state rese equivalenti mediante l'applicazione dei consueti coefficienti di confronto e trasformazione normalmente utilizzati nelle tecniche estimative.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano



- Bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia - 2° semestre 2015",
- Borsa Immobiliare/Camera di Commercio di Milano, dalla consultazione del bollettino Agenzia del Territorio-OMI, 2° semestre 2015,
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2015
Comune: Milano
Destinazione: commerciale
Zona: periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
Stato conservativo: normale - Valore di mercato min. (€/mq): 600,00
Stato conservativo: normale - Valore di mercato max. (€/mq): 850,00
- Valore unitario determinato dal perito estimatore: considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di 750,00 €/mqe.

13

Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

ID	Tipologia immobile	Superficie commerciale equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento + cantina	abitazione di tipo popolare [A3]	88,04	€ 750,00	€ 66.030,00
Valore complessivo intero LOTTO				€ 66.030,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 1	€ 66.030,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.301,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.500,00
• Bonifica aminato compreso piano dei lavori e pratica ASL	-€ 4.000,00
	<hr/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 56.228,50

Prezzo base d'asta del LOTTO unico:

-PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€ 56.200,00
-PREZZO BASE d'ASTA al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)	€ 37.400,00



Milano 21 luglio 2016

Arch. COLMANO FABIO

14

ALLEGATI:

1. elaborato rilievo fotografico
2. Atto di pignoramento – Condominio Montalbino di Via Gianferrari-Biraghi
3. Certificato ipotecario
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria – elenco sintetico delle formalità
6. Estinto pignoramento del 2005
7. Nota di trascrizione
8. Visura storica per immobile
9. Planimetria catastale
10. Estratto di mappa
11. Pratica edilizia
12. Estratto PGT+PRG
13. Spese condominiali
14. Agenzia delle Entrate – Richiesta esistenza contratti di locazione

