

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

R.G. 70309/2015

(Contenzioso Civile)

Giudice: Dott.ssa TRENTINI Caterina

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Aggiornamento della stima

LOTTO UNICO

Appartamento in Milano – Via Alberto Mario, 26

Fg. 338, map. 438, sub. 10 (erroneamente anche sub. 7)

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Codice fiscale: CRRLGU58L07L424T

Partita IVA: 11734810150

Studio in: Via Lampugnano 105 - Milano

Telefono: 0233496095

Fax: 0238000364

Email: luigi.carretta@archimia.it

Pec: luigi.carretta@pct.pecopen.it



INDICE

1. LOTTO UNICO - Appartamento - fg. 338, mapp. 438, sub. 10	3
1.1 PREMessa	3
1.2 VERIFICA IPOCATASTALE	3
1.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE	3
1.4 DESCRIZIONE SOMMARIA	4
1.5 STATO DI POSSESSO	5
1.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	5
1.6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	5
1.6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	5
<i>Iscrizioni:</i>	5
<i>Pignoramenti:</i>	5
<i>Altre trascrizioni:</i>	6
<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i>	6
1.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
1.7.1 Spese di gestione condominiale	6
1.7.2 Attestazione di Prestazione Energetica.....	6
1.8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
1.8.1 Attuali proprietari:	6
1.8.2 Precedenti proprietari:	6
1.9 PRATICHE EDILIZIE	7
1.9.1 Descrizione:	8
1.10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
1.10.1 Criterio di stima:	10
1.10.2 Fonti d'informazione:	10
1.10.3 Valutazione corpo:.....	10
1.10.4 Decurtazione ed aggiustamenti della stima:	11
1.10.5 Giudizio di comoda divisibilità:	11
1.10.6 Prezzo a base d'asta del lotto:.....	12
ALLEGATI:	12



1. LOTTO UNICO - Appartamento - fg. 338, mapp. 438, sub. 10
(erroneamente anche sub. 7)

1.1 PREMESSA

In data 17.05.2019 in udienza il Giudice dott.ssa Caterina Trentini ha conferito al sottoscritto l'incarico di aggiornare l'elaborato di stima, sia in relazione all'andamento del mercato, sia in relazione allo stato dell'immobile, sia in relazione alle trascrizioni/iscrizioni nel frattempo eventualmente intervenute, disponendo nuovo accesso all'immobile e di attenersi al modello in uso presso la Sezione per l'esposizione dei risultati.

Si ricorda che il sottoscritto era già stato nominato esperto in data 15.09.2014 dal Giudice dott.ssa Anna Ferrari nella procedura R.G.E. 2799/2013 per la stima dello stesso bene oggetto della presente causa che si era esteso anche ad un giudizio sulla divisibilità.

1.2 VERIFICA IPOCATASTALE

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si.**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si.**

1.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Identificativo corpo: 01 (corpo unico)

Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26, piano primo.

Quota e tipologia del diritto:

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Comproprietari:

- 1/6 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ;

- 1/6 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

In merito all'identificazione catastale sono ancora presenti gli errori segnalati dal sottoscritto nella precedente relazione di stima depositata in data 08.05. 2015.

Si ritiene quindi utile, per chiarezza e completezza espositiva, riportare integralmente qui di seguito le osservazioni scritte all'epoca, poiché ancora valide.

Osservazioni del Ctu

Si segnala che, a causa di un errore nella voltura dell'atto di acquisto del 30.12.1985 contro i : i favore dei signori , l'unità

in esame venne registrata al catasto con il sub. 7 anziché con il sub. 10.

Il subalterno 10 rimase perciò intestato ai signor

Nel 1991 i signori seguito dell'esecuzione di opere edilizie, presentarono una denuncia di variazione catastale indicando il subalterno 7.

Successivamente, in occasione del decesso del venne presentata una denuncia di successione indicando sempre il subalterno 7, che venne



quindi volturato in catasto in favore degli eredi

In occasione del pignoramento, che colpisce il subalterno 10, il notaio incaricato di effettuare la certificazione notarile, redatta il 22.11.2013 ha rilevato e segnalato il suddetto errore.

Successivamente, in data 17.07.2014, è stata presentata al Catasto (da soqgetto non noto agli atti) una nuova voltura dell'atto di acquisto contro i in favore di indicando il subalterno 10 quale identificativo del bene.

Allo stato attuale, quindi, l'esperto segnala che sussistono due planimetrie catastali e due corrispondenti visure, che rappresentano lo stesso bene: una identificata con il sub. 7 (errato), una identificata con il sub. 10 (corretto).

Si segnala altresì che la planimetria catastale identificata con il subalterno 10 rappresenta graficamente la situazione, oramai superata, risalente alla data di acquisto del 30.12.1985; mentre la planimetria catastale identificata con il subalterno 7 rappresenta graficamente lo stato di fatto attuale raggiunto con le già citate opere eseguite nel 1991.

Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di successione modificativa e conseguentemente la voltura catastale inserendo il subalterno 10 in luogo dell'errato n. 7.

Qui di seguito si riportano entrambe le identificazioni:

1) **Foglio 338, particella 438, subalterno 10**

Intestazione:

per la quota di 1/2;

per la quota di 1/2;

scheda catastale prot. N. 20844 del 08.11.1968, indirizzo Via Alberto Mario n. 26, piano 1-5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,5, superficie catastale 123 m², rendita € 1.342,79.

Confini dell'appartamento (da nord ovest in senso orario): altra unità; vano scala, pianerottolo comune ed altra unità; via Alberto Mario; Via Morbelli.

Confini del solaio (da nord ovest in senso orario): cortile comune; altra unità; corridoio comune; vano scala comune.

2) **Foglio 338, particella 438, subalterno 7**

Intestazione:

per la quota di 1/6;

per la quota di 1/6;

per la quota di 4/6;

scheda catastale del 30.12.1991, indirizzo Via Alberto Mario n. 26, piano 1-5, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale 126 m², rendita € 1.335,04.

Confini dell'appartamento *omissis*.

1.4 DESCRIZIONE SOMMARIA

- **Caratteristiche zona:** semicentrale, in prossimità di Piazza Buonarroti.
- **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi a pagamento e gratuiti per residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione secondaria.



- **Importanti centri limitrofi:** nulla da segnalare.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali e residenziali.
- **Attrazioni paesaggistiche:** nulla da segnalare.
- **Attrazioni storiche:** casa di Riposo per musicisti Giuseppe Verdi.
- **Principali collegamenti pubblici:** fermata Buonarroti MM1 a circa 300 m.
- **Servizi offerti dalla zona:** Milano Fiera – Giardini Pubblici Pallavicino – Centri commerciali.

1.5 STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: 01 (corpo unico)

Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26, piano primo.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Milano 6, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutata, così come risulta dall'allegata dichiarazione del 5 luglio 2019. L'appartamento al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità dei proprietari.

L'unità in esame è pertanto da considerarsi libera.

1.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

1.6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: vedi paragrafo successivo.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: si segnala che al punto 2 delle clausole speciali riportate sull'atto di provenienza si dice che: *"Il cortile al mappale 329 e l'androne di ingresso, pur essendo di proprietà comune, rimangono in uso esclusivo ai fratelli Boniardi come previsto dal regolamento di condominio. Fino ad allora rimarrà a loro carico l'onere per la manutenzione di corte e androne, senza alcun aggravio per il condominio; gli stessi saranno tenuti a consentire il passaggio di persone e/o mezzi necessari per la manutenzione di impianti o parti comuni posti al piano seminterrato e non altrimenti raggiungibili".*

1.6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale a favore di
iscritta a MILANO 1 in data 28.03.2011 ai nn. 17685/3257.

Osservazioni dell'esperto

L'ipoteca legale a favore di
in data 03.11.2004 ai nn. 87852/17737, segnalata nella certificazione notarile presente agli atti della procedura R.G.E. 2799/2013 e riportata dal sottoscritto nella precedente relazione, si segnala che non è più presente, così come risulta dall'ispezione ipotecaria qui allegata.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di
trascritto a MILANO 1 in data 04.10.2013 ai nn. 49044/36257 per



un credito complessivo di € 80.852,55 oltre interessi e spese.

Altre trascrizioni:

- Domanda giudiziale a favore e contro _____
trascritta a MILANO 1 in data 26.01.2016 ai nn. 3711/2368 per
divisione giudiziale ai sensi art. 1113 C.C.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Acquisite le visure catastali relative al bene in esame;
- Ispezione ipotecaria nel periodo dal 13.10.1993 e il 17.07.2019;
- Acquisita nota di trascrizione della domanda giudiziale.

1.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.7.1 Spese di gestione condominiale

Il sottoscritto esperto ha inviato all'amministratore pro tempore Studio Feltrin Ferrari a mezzo posta elettronica una richiesta al fine di conoscere le spese medie ordinarie del bene in esame e gli eventuali arretrati. Nonostante un ulteriore sollecito, il sottoscritto non ha ancora ricevuto alcun riscontro.

Si riporta pertanto quanto scritto nella precedente relazione di stima del 2015 a seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Amministratore dell'epoca avv. Isabella Ali Bevilacqua: vi erano arretrati di spese condominiali che alla data del 13.04.2015 ammontavano ad € 15.287,48 così specificato: saldo a debito esercizio 2012/2013 € 8.532,34; saldo a debito esercizio 2013/2014 € 2.432,98; preventivo esercizio 2014/2015 € 4.322,16.

1.7.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Il sottoscritto Ctu ha verificato in data 17.07.2019 che presso il CENED è già presente l'attestato di prestazione energetica. L'attestato è stato eseguito dal certificatore Espedito Ivan Carrozza e registrato in data 28.12.2010 con numero di protocollo 15146-037325/10. Classe energetica E – Eph 123,73 kWh/m²a. Per completezza si allega il fac-simile estratto dal sito del Cened.

1.8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.8.1 Attuali proprietari:

_____ per la quota di 4/6, _____ per la quota di 1/6,
_____ la quota di 1/6, dal **05.02.2009**,
In forza di successione legittima del signor _____
_____ deceduto a Milano _____ Denuncia di successione
trascritta in data 24.08.2010 ai nn. 52699/33863 (Vedi osservazioni capitolo 1.1).

1.8.2 Precedenti proprietari:

_____ dal **30.12.1985**.
In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Bignami di Codogno del
30.12.1985 repertorio n. 8142/3227, trascritto a MILANO 1 in data 03.01.1986 ai nn.
457/365 dai



1.9 PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: 01 (corpo unico)

Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26.

Si riconferma quanto già verificato nella precedente perizia del 2014 ne cioè che ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Milano in data 18.11.1963 n. 185597/24345/1963 e in data 27.08.1968 n. 148392/19467/1965.

Si segnala che in data 28.02.2013 (pratica n. 2927/2013 PG 159011/2013) è stata presentata una pratica S.C.I.A per frazionare l'appartamento in due unità distinte ma che ad oggi i lavori non sono stati realizzati, se non in minima parte. Nella suddetta S.C.I.A si dava atto della liceità edilizia dei luoghi come rappresentati e rilevati.

A seguito del nuovo sopralluogo svolto in data 2 luglio 2019, l'esperto ha riscontrato una differenza con quanto rilevato nel precedente sopralluogo rappresentata dall'apertura di un vano porta nel tavolato del corridoio che era stato realizzato a seguito della S.C.I.A. citata allo scopo di frazionare l'immobile in due unità.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 18 della L. 47/85 l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m².

Si sottolinea quanto già osservato al capitolo 1.1 che la scheda catastale conforme allo stato di fatto ed aggiornata sulla base dei lavori eseguiti dai
successivamente al loro acquisto è identificata con l'errato numero 7 anziché con il corretto numero 10 di subalterno.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26

Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia in quanto le opere iniziate non sono state terminate.

Occorrerà quindi presentare una pratica CILA a sanatoria e corrispondere la sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre agli oneri professionali che possono stimarsi in € 1.000,00. A ciò seguirà l'aggiornamento catastale i cui costi sono di € 50,00 di diritti catastali e di € 500,00 di oneri professionali.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26

Strumento urbanistico: le opere realizzate insistono su di un'area che nel passato P.R.G. era classificata come zona B 1 a destinazione funzionale residenziale mentre nel vigente P.G.T. ricade in un ambito territoriale omogeneo di tessuto urbano consolidato (TUC) di recente formazione (TRF) e con indicazioni morfologiche di ambito contraddistinto da disegno urbanistico riconoscibile (ADR), tessuto urbano compatto a cortina.

- Immobile soggetto a convenzione: NO
 - Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO.
 - Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
- Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



1.9.1 Descrizione:**Abitazione sita in Milano, Via Alberto Mario n. 26 , piano primo – Scala 2**

L'unità pignorata è costituita da un appartamento posto al primo piano con vano di solaio di pertinenza posto al quinto piano sottotetto.

L'appartamento è attualmente composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e due balconi. Si richiama quanto già anticipato in precedenza, che in data 28.02.2013 è stata presentata una pratica S.C.I.A per frazionare l'appartamento in due unità distinte (pratica n. 2927/2013 PG 159011/2013) ma che ad oggi i lavori non sono stati ancora ultimati. Era stato inizialmente realizzato solo un tavolato divisorio che aveva creato una separazione netta tra due zone della casa: da una parte soggiorno, due camere e bagno, dall'altra cucina, una camera e bagno. Le due zone avevano accessi separati posti sul pianerottolo comune che rappresentavano l'accesso padronale e l'accesso di servizio nella distribuzione precedente. Come detto sopra, è stato aperto un varco in quel muro al fine di ricostituire il collegamento tra le due porzioni di appartamento.

La palazzina a cui appartiene l'unità in esame venne edificata a metà degli anni '60 del secolo scorso. E' costituita da un fabbricato di cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il cancello di ingresso pedonale è in ferro verniciato grigio a disegno semplice con citofono a lato. Le facciate sono rivestite con piastrelle di klinker in tinta azzurra. Dal cancello pedonale, attraverso un camminamento si giunge al portone di accesso all'edificio, in metallo e vetro, che immette in un atrio comune che disimpegna i due vani scala e la guardiola del custode. Il vano scala presenta gradini in marmo chiaro e parapetto in ferro con corrimano in pvc. I pianerottoli comuni sono pavimentati sempre in lastre di marmo chiaro con pareti in vernice bianca lavabile. Il cortile interno è pavimentato in grès antigelivo di colore rosso e disimpegna le autorimesse accessibili dal cancello carraio in ferro a doppia anta con apertura radiocomandata, posto a filo facciata sulla via Alberto Mario.

Le parti comuni si presentano in buono stato conservativo. L'edificio è dotato di ascensore e del servizio di portineria.

Caratteristiche strutturali generali:

Balconi = materiale: c.a.; condizioni: discrete

Copertura = a falde; condizioni: discrete

Scale = tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a.; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone

Struttura = travi e pilastri in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio = tipologia: a doppia anta a battente; materiale: acciaio; apertura: radiocomandata; condizioni: discrete.

Manto di copertura = materiale: non rilevato.

Pareti esterne = materiale: muratura in doppio strato di mattoni verosimilmente semiforati; coibentazione: con ogni probabilità assente.

Rivestimento = intonaco di calce e gesso internamente; piastrelline di klinker esternamente; condizioni: discrete.

Impianti comuni:

Ascensore = presente

Citofonico = tipologia: audio; condizioni: sufficienti

Elettrico = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: discrete



- Gas** = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano
Idrico = tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto comunale;
 acqua calda sanitaria garantita da caldaietta a gas metano collocata
 in cucina.
Termico = impianto condominiale centralizzato solo per riscaldamento.

Finiture interne:

L'appartamento si presenta nel suo complesso in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione: in lastre di marmo 36x60 cm di colore chiaro in soggiorno; piastrelle di grès 33x33 cm nei bagni e in cucina; parquet nella camere e in corridoio.

Rivestimento: intonaco civile tinteggiato di colore bianco in tutti i locali; piastrelle nei bagni fino h. 2,00 m, oltre in tinta bianca, fatta naturalmente eccezione per le murature "al grezzo" esistenti.

Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazioni bagni: padronale con wc, bidet, doppio lavabo e vasca; di servizio con wc, bidet, lavabo e vasca.

Serramenti: in legno douglas con vetrocamera e tapparelle in legno con avvolgibile manuale.

Portoncino d'ingresso: blindato tinto bianco all'interno, ad anta unica con spioncino.

Porte interne: in legno tamburato; del tipo a scrigno nel bagno di servizio.

Impianto elettrico: da 3 kw con interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Marca Bticino, serie living. Il quadretto d'utenza è dotato di differenziale.

Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale. I terminali di emissione sono costituiti da caloriferi in ghisa. Caldaietta a gas metano, collocata in cucina, per la sola produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto di allarme: assente.

Superficie complessiva di circa:

- Appartamento.....mq 117,00
- Balconi..... mq 8,50
- Solaio..... mq 16,40

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificativo corpo: 01 (corpo unico) Abitazione di tipo civile cat. A/2			
Destinazione	Superficie lorda commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	117,00	1	117,00
Balconi	8,50	0,3	2,55
Solaio	16,40	0,2	3,28
Totale			122,83



1.10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.10.1 Criterio di stima:

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo.

Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima.

Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari.

Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima.

È stata pertanto considerata: per l'intero la superficie lorda dell'unità immobiliare – vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni – la quota del 30% dei balconi; la quota del 20% di cantine o solai.

Superficie equivalente complessiva = 122,83 mq

1.10.2 Fonti d'informazione:

1. Catasto di Milano
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
3. Uffici del registro di Milano
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari
6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare - 2° semestre 2018.
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano della C.C.I.A.A. – 2° semestre 2018.

1.10.3 Valutazione corpo:

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Milano, in zona Fiera-Monterosa, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato manutentivo, oscillano tra i 4.200,00 e i 7.700,00 €/m².

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, per gli appartamenti di tipo civile ed uno stato conservativo "normale", ubicati nella zona semicentrale Sempione, Pagano, Washington vanno da € 3.300,00/m² a € 4.100,00/m².

Ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. – 2° semestre 2018, per il comune di Milano, in zona Fiera-Monterosa, indica da € 4.300,00/m² a € 5.700,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca o di pregio e da € 2.800,00/m² a € 3.700,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi o da ristrutturare.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli



immobili.

L'esperto segnala che i valori unitari indicati dall'OMI e dalla camera di commercio non hanno subito variazioni significative; sono infatti rimasti immutati i valori massimi e in lieve aumento i valori minimi indicati in tali studi e pubblicazioni i cui tempi di rilievo, elaborazione e pubblicazione portano ad uno sfasamento di almeno un semestre rispetto all'attualità del mercato. E' stato invece riscontrato un sensibile aumento nei prezzi di offerte della zona, di cui si terrà conto, oltre ad una maggiore vivacità delle compravendite con contestuale riduzione dei tempi di realizzo.

Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, il valore unitario paria a: **€ 5.500,00/m²**.

Il suddetto valore è stato moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO RIASSUNTIVA					
Destinazione	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente	€ /mq	Valore
Abitazione	m ² 117,00	1,00	m ² 117,00	€ 5.500	€ 643.500,00
Balconi	m ² 8,50	0,30	m ² 2,55	€ 5.500	€ 14.025,00
Solaio	m ² 16,40	0,20	m ² 3,28	€ 5.500	€ 18.040,00
Totale			m ² 122,83	€ 5.500	€ 675.565,00

1.10.4 Decurtazione ed aggiustamenti della stima:

1. Riduzione del 5%
dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)..... € 33.778,25
2. Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile
in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore (20%)..... € 000,00
3. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute
nel biennio anteriore alla vendita (vedi paragrafo 1.7.1)..... € 15.287,48
4. Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale..... € 2.550,00
5. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
6. Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente..... € 000,00

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 675.565,00
Decurtazione 5%	€ 33.778,25
Rimborso forfettario spese condominiali insolute	€ 15.287,48
Spese tecniche edilizie e catastali	€ 2.550,00
Totale	€ 623.949,27 #

1.10.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Il quesito non richiede tale giudizio. Qualora fosse necessario, l'esperto rimanda alla propria precedente relazione.



1.10.6 Prezzo a base d'asta del lotto:**Libero**

- Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....	€	623.949,27
- Valore arrotondato	€	624.000,00

Milano, 29 luglio 2019

L'Esperto alla stima
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI:

1. copia planimetria catastale sub. 7
2. copia planimetria catastale sub. 10
3. copia visura catastale sub. 7
4. copia visura catastale sub. 10
5. copia estratto di mappa
6. dichiarazioni dell'Agenzia delle Entrate sullo stato occupativo
7. Nota di trascrizione domanda giudiziale di divisione
8. Ispezione ipotecaria aggiornata al 17.07.2019
9. attestazione del CTU dell'invio alle parti dell'elaborato peritale
10. Fac-simile A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
11. fascicolo fotografico

