

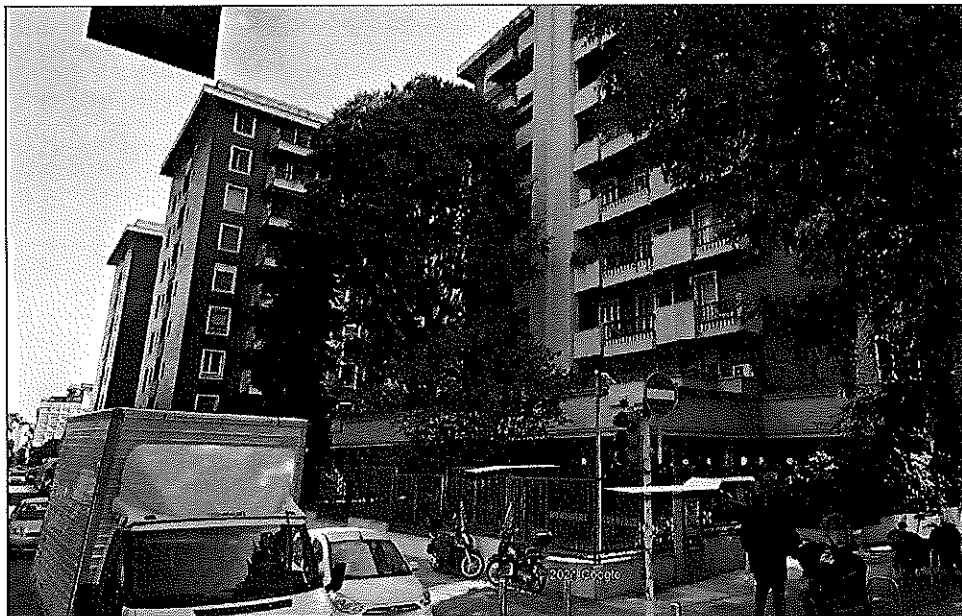
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. 858/2020**

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Bergognone 31



## **INDICE SINTETICO**

---

### **Dati Catastali**

#### **Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Bergognone 31

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 517, particella 223, subalterno 803

#### **Corpo B**

Beni in Milano (MI) via Bergognone 31

Categoria: C6 [Posto auto]

Dati Catastali: foglio 517, particella 2228, subalterno 701

### **Stato occupativo**

Corpo A: Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/07/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori esecutati.

Corpo B: Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/07/2021, il bene oggetto dell'esecuzione è risultato in uso ai debitori esecutati.

### **Contratti di locazione in essere**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 2 nel 2012 al n.6632 serie 3 ed un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 1 nel 2002 al n.4604 serie 3.

Nessuna indicazione in merito agli immobili oggetto del contratto.

### **Comproprietari**

Nessuno.

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 738.000,00

da occupato: € 517.000,00



## LOTTO 1.

(Abitazione e posto auto)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Bergognone 31, appartamento posto al piano primo con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

#### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile c  
... , e sulla quota di 1/2 di piena proprietà  
dell'immobile di

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato.2).

Intestati a:

proprietà 1/2 in regime ...  
, proprietà 1/2 in regim

dati identificativi: Foglio 517, Particella 223, Subalterno 803

dati classamento: Categoria A2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 124 mq.  
(escluse le aree scoperte 120 mq.), Rendita Euro 1.446,08

indirizzo: via Bergognone 31 – Milano (MI); piano 1-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2009 protocollo n. MI0449249 in atti dal 26/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39239.1/2009)
- VARIAZIONE del 26/05/2008 protocollo n. MI0476547 in atti dal 26/05/2008  
Registrazione: DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35714.1/2008)

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 517, Particella 223, Subalterno 701)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 - protocollo n. 1024672 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47917.1/2001)
- FUSIONE del 20/10/2000 protocollo n. 93714 in atti dal 20/10/2000 FUSIONE (n. 59450.1/2000)

#### 1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

cortile comune, altra proprietà, cortile comune, a linea spezzata luoghi comuni e altra proprietà.

Della cantina:

altra proprietà, altra proprietà, luoghi comuni.

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Nessuna.



## Corpo B

### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Bergognone 31, posto auto scoperto al piano terra.

### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Posto auto di proprietà condominiale per il quale compete il diritto esclusivo e perpetuo di parcheggio senza oneri sullo spazio di corte destinato a posteggio per auto, censito al Foglio 517, particella 228, subalterno 701;

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

### 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

**Condominio via Bergognone A. Da Fossano, 31 MILANO con sede in MILANO**, proprietà 1/1  
dati identificativi: **Foglio 517, Particella 228, Subalterno 701**

dati classamento: Categoria C6, Classe 6, Consistenza 9 mq., Superficie catastale 14 mq.,  
Rendita Euro 75,76

indirizzo: via Bergognone 31 – Milano (MI); piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. MI0795297 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 321190.1/2014)
- COSTITUZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 UNITA` EDIFICATE SU AREE DI CORTE AFFERENTI A (n. 361663.1/1999)

**Coerenze.**

Del posto auto:

altra proprietà, cortile comune, cortile comune, cortile comune.

### 1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Erroneamente incluso nell'atto di pignoramento, in quanto di proprietà condominiale.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI.

---

### Corpo A e B

#### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere Savona/Tortona, Milano (MI) posto a sud-ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: semicentro.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (S. Paolo e S. Giuseppe) (discreto), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 68 (autobus) e n. 14 (tram), entro 500 m.; fermata MM2 S. Agostino e futura fermata MM4 Foppa entro 2 Km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A7.



## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

Si tratta di un complesso costituito da cinque corpi di fabbrica, uno che corrisponde a un edificio in cortina che affaccia su via Bergognone e che presenta al piede esercizi commerciali e la portineria, piuttosto rappresentativa con vasche d'acqua e zona di accoglienza, funzionante 24h/24 e gli altri posti sul perimetro del giardino condominiale con percorsi pavimentati in cubetti di Porfido o in lastre di beola poste ad opus incertum e riuniti in quattro blocchi di cui due con una configurazione a torre e gli altri uniti in un grande fabbricati "in cortina".

I cortili utilizzati come autorimesse invece sono pavimentati in asfalto.

- struttura: c.a. a travi e pilastri (verticali); solai in laterocemento (orizzontali);
- facciate: principale e secondarie: rivestite in klinker marrone scuro con elementi decorativi e funzionali in cemento decorativo o intonacati e tinteggiati nel colore crema, con elementi in ferro tra cui ringhiere, serramenti delle parti comuni di servizio verniciati nel colore rosso;
- accesso principale su strada: portoncino in ferro verniciato di rosso;
- accesso principale scala: portoncino in legno e vetro;
- provvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

### Corpo A.

Appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi.

La cantina è posta al piano seminterrato.

### appartamento.

- esposizione: doppia esposizione sia sulla facciata "principale" (zona giorno) che sul retro (zona notte e servizi);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno quasi a tutt'altezza e in cucina fino circa a 2 m.;
- pavimenti: in marmo nella zona ingresso e soggiorno; in parquet nella zona notte e in corridoio; piastrelle tipo gres per i bagni e in ceramica per i balconi;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia con zanzariere, veneziane in aggiunta nelle camere, e tapparelle in pvc.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: condominiale con termovalvole; elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca/doccia;
- produzione acqua calda: caldaietta autonoma a gas;
- impianto di condizionamento: autonomo con split;
- altezza dei locali: circa 2.90 m.;



- condizioni generali dell'appartamento: condizioni decisamente buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- altezza dei locali: circa 3.20 m.;
- condizioni generali della cantina: condizioni buone.

Corpo B

Posto auto scoperto al piano terra, ubicato nel cortile sul retro.

Posto auto.

- esposizione: accesso diretto dal cortile sul retro
- pavimentazione: asfalto;
- Cancello d'accesso: in ferro verniciato rosso con movimentazione elettrica;
- condizioni generali: buone.

**2.4 Certificazioni energetiche**

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.**

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico e sanitario e del gas.

Presumibilmente da normalizzare.

**2.6 Certificazioni di idoneità statica.**

Non esibito e presumibilmente non presente.

**3. STATO OCCUPATIVO.**

---

**3.1 Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/07/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dai debitori esecutati.

**3.2 Esistenza contratti di locazione**

Dall'interrogazione inoltrata all'Agenzia delle Entrate, si evince un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 2 nel 2012 al n.6632 serie 3 ed un contratto di locazione registrato c/o Ufficio Territoriale di Milano 1 nel 2002 al n.4604 serie 3.

Nessuna indicazione in merito agli immobili oggetto del contratto.

Inoltre il funzionario di riferimento, data la "vetustà" delle pratiche, ne ha segnalato, nella conversazione telefonica intercorsa, la difficoltà di reperimento in quanto conservate cartaceamente negli archivi di Roma. (Allegato 5).

**4. PROVENIENZA (Allegato 6)**

---

**4.1 Attuali proprietari.**

proprietà per la quota di 1/2 in comunione di beni,  
piena proprietà per la quota di 1/2 in forza di atto atto giudiziario –



decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Milano – Ufficio esecuzioni immobiliari in data

#### 4.2 Precedenti proprietari.

##### Corpo A

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Fino al 25/07/1989 :
    - .. piena proprietà per la quota di 333/1000
    - . piena proprietà per la quota di 333/1000
    - piena proprietà per la quota di 333/1000
  - Dal 25/07/1989 al 12/09/2001:
    - ..... piena proprietà per la quota di 1/1
- Con atto di compravendita in autentica del notaio Maragliano Francesco di Milano (MI), repertorio n. 43611 del 25/07/1989, Registrato a Milano – Atti privati in data 09/08/1989, al n. 22106 – serie 2V.

##### Corpo B

Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 04/03/1999 ad oggi:

Condominio via Bergognone A. Da Fossano, 31 MILANO con sede in Milano, piena proprietà per la quota di 1/1

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

---

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dottor Piercarlo Colnaghi, notaio in Cantù (CO) alla data del 20/10/2020, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 15/08/2021 si evince che:

##### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Nessuna
- Misure penali:

Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...:

Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

##### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

- Iscrizioni.

##### Corpo A e B

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 19/10/2011 numero di repertorio 560, emesso dal Tribunale di Voghera e trascritto a Milano 1 in data 16/11/2011, ai numeri 69064/12766 a carico di , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di



(nota: nella nota l'immobile n.1 non è correttamente identificato, in quanto dal 2008 il Sub.701 veniva soppresso e dando origine ai subb. 802 e 803)

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2019 numero di repertorio 15907, emesso dal Tribunale di Milano e **trascritto** a Milano 1 in data 29/04/2020, ai numeri 25268/4218 a **carico di** ..... per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **in favore di** .....

– **Pignoramenti.**

**Corpo A e B**

**Pignoramento** del 23/07/2020 numero di repertorio 10359/2020, **trascritto** a Milano 1 in data 18/09/2020, ai numeri 58991/37820 a **carico di** ..... per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e ..... per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **in favore di** .....

– **Altre trascrizioni.**

**Decreto di sequestro conservativo** del 02/07/2002 numero di repertorio 0/1, emesso dal Tribunale di Voghera e **trascritto** a Milano 1 in data 26/07/2002, ai numeri 51443/32017 a **carico di** ..... per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **in favore di** .....

**Ordinanza di sequestro conservativo** del 16/09/2002 numero di repertorio 2011/2002, emesso dal Tribunale di Voghera e **trascritto** a Milano 1 in data 21/10/2002, ai numeri 65240/39470 a **carico di** ..... a quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **in favore di** .....

**5.3 Eventuali note/osservazioni**

Posto auto erroneamente incluso nell'atto di pignoramento, in quanto di proprietà condominiale.

**6. CONDOMINIO.**

L'immobile è amministrato da .....

..... che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 3,27 (corpo A e B)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento condominiale con contabilizzazione con termovalvole

**6.1 Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2019-2020 e al preventivo dell'esercizio 2020-2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 3.280 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione 2019-20210 - saldo a debito Euro 3.375 circa
  - Preventivo gestione 2020-2021 - importo per rate non pagate: dato non trasmesso
  - preventivo spese Euro 3.240 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al Decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato (ex art. 63 quarto comma disp. att. C.c.), nonché





eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

#### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile.

### 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) - Tessuto urbano a impianto aperto (Art. 21.3).

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 2521 - Atti 144975/2684/1967  
Intestazione:  
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie  
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilasciato in data 29/11/1967
  
- Numero pratica: 4325 - Atti 193794/21441/1968  
Intestazione: ^  
Tipo pratica: Licenza per opere edilizie  
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B  
Oggetto: modifiche  
Rilasciato in data 08/01/1969
  
- Numero pratica: 114 - Atti 229627/28777/1968  
Intestazione: ^  
Tipo pratica: licenza di occupazione  
Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione Fabbr. B  
Nulla Osta a decorrere dal 24/04/1970  
Rilasciato in data 27/05/1970

Allo stato attuale, nonostante la richiesta protocollata in data 16/04/2021, sono stati visionati unicamente gli atti di fabbrica.  
Ancora nessun riscontro in merito alle modifiche successive.

#### 7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate al momento presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi, trattandosi di atti di fabbrica.  
Nonostante la richiesta protocollata in data 16/04/2021, dagli uffici preposti non è stata ancora comunicata la possibilità di visionare le pratiche relative alle modifiche successive.

Sarebbe necessario visionare la pratica relativa alle modifiche interne, al fine di poter dichiarare o meno la conformità edilizia.



Solo a scopo informativo, nel caso in cui l'immobile risultasse non conforme all'ultimo progetto depositato ed approvato, sarebbe necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00  
 Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa  
 Oneri Totali: € 2.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

### 7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo il posto auto e la cantina erano rispondenti alle piante reperite, mentre l'appartamento risultava leggermente non conforme.

Non risulta il setto indicato nel soggiorno a partire dalla zona di ingresso, mentre se ne attesta la presenza tra le due finestre; anche il bagno adiacente la cucina non presenta porte interne e manca del setto dove sarebbe ubicata la prima porta.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento piano primo).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 800,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 950,00** circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### Corpo A e Corpo B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	120,00	100%	120,00
balconi	12,00	25%	3,90
cantina	9,00	20%	1,80
Posto auto	9,00	50%	4,50
	<b>106,50</b>		<b>129,30</b>
	mq lordi		mq commerciali



Emerge dall'atto Notarile a cura del notaio Maragliano in data 25/07/1989 che il posto auto era di pertinenza dell'appartamento al piano primo, e come tale viene qui considerato.

## 9. STIMA

---

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, è stata effettuata una valutazione utilizzando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), risultando all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni in quanto consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.): dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel **Subject** per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del **Subject**.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del **Subject**.

Per la valutazione del "**Subject**" sono state rilevate tre compravendite in zona risalenti al mese di marzo 2019: in particolare, il "**Comparabile A**" ubicato nel medesimo complesso edilizio di via Bergognone 31 al piano 4 di circa 148 mq commerciali, il "**Comparabile B**" ubicato sempre nel medesimo complesso al piano 3 di circa 138 mq. commerciali, ed il "**Comparabile C**" ubicato in via Solari 23 al piano 4 di circa 103 mq. commerciali.

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.

Da cui ne consegue:



1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	890.000,00	910.000,00	680.000,00	
dati DAT (mesi)	7	6	2	0
superficie SUP (mq)	139,00	129,00	96,00	120,00
Balconi BAL (mq)	12,00	16,00	8,00	12,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	7,00	6,00	7,00	9,00
Posto auto (mq)	10,00	9,00	7,00	9,00
Solaio (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	3	2	2	2
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	0	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	1	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	1	0
Altri impianti IMP (0-1)	3	4	1	1
Stato manut. est. STMe (n)	2	3	2	2
Stato manut. int. STMi (1-3)	2	3	1	1
Stato manut. IMPIANTI (1-3)	2	3	1	1
Stato manut. Bagni (1-3)	0	1	1	0
Classe Energetica CEN (0-1)	1	3	1	1
Esposizione (1-3)	1	3	1	1

2. Calcolo prezzo marginale data		
Comparabile	saggio annuale	Prezzo marginale
	-0,50%	-370,83
B	-0,50%	-379,17
C	-0,50%	-283,33

3. Ricerca prezzi medi									
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	R.M.	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		SUBJECT	
		Reale	Commerciale	Reale	Commerciale	Reale	Commerciale	Reale	Commerciale
SUP. principale (mq)	1	139,00	139,00	129,00	129,00	96,00	96,00	120,00	120,00
Balconi BAL (mq)	0,25	12,00	3,00	16,00	4,00	8,00	2,00	12,00	3,00
Terrazza TER (mq)	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,2	7,00	1,40	6,00	1,20	7,00	1,40	9,00	1,80
Autorimessa BOX (mq)	0,5	10,00	5,00	9,00	4,50	7,00	3,50	9,00	4,50
Solaio (mq)	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. esterna SUE (mq)	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			148,40		138,70		102,90		129,30

	PREZZO	Sup. Comm.	PREZZI MEDI (Sup. Principale)	P. Medio	$\sigma$	P. MARGINALE
COMPARABILE A	890.000,00	148,40	5997,30	6388,86	0,99	6343,00
COMPARABILE B	910.000,00	138,70	6560,92			
COMPARABILE C	680.000,00	102,90	6608,36			



4. Ricerca prezzi marginali			
Tip. di Superficie	Prezzo Marginale		
Balconi BAL (mq)	1585,75		
Terrazza TER (mq)	2220,05		
Cantina CAN (mq)	1268,60		
Posto auto(mq)	3171,50		
Solaio(mq)	0,00		
<b>Manutenzione</b>			
Manutenzione generale	6000,00		
Impianti	5000,00		
Bagni	5000,00		
Condizionamento	6000,00		
Esposizione	8000,00		
<b>CARATTERISTICA</b>			
Livello di piano	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Stato manutenzione	0,00	0,00	-40197,04
Vetustà impianti	-6000,00	-12000	0,00
Vetustà servizi igienici	0,00	-10000	0,00
Vetustà servizi igienici	0,00	-5000	-5000,00
Esposizione	0,00	-16000	0,00
Impianto condizionamento	0,00	-6000	0,00

Caratteristica	COMPARABILE A				COMPARABILE B				COMPARABILE C			
	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.
Data	-7	-370,83	-1	-2595,83	-6	-379,17	-1	-2275,00	-2	-283,33	-1	-566,67
SUP. principale (mq)	-19,00	6343,00	1	-120517,05	-9,00	6343,00	1	-57087,02	24,00	6343,00	1	152232,06
Balconi BAL (mq)	0,00	1585,75	1	0,00	-4,00	1585,75	1	-6343,00	4,00	1585,75	1	6343,00
Cantina CAN (mq)	2,00	1268,60	1	2537,20	3,00	1268,60	1	3805,80	2,00	1268,60	1	2537,20
Box(mq)	-1,00	3171,50	1	-3171,50	0,00	3171,50	1	0,00	2,00	3171,50	1	6343,00
Solaio(mq)	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	0,00	1	0,00
Livello di piano		0,00	1	0		0,00	1	0		-40197,04	1	-40197,04
Stato manutenzione		-6000,00	1	-6000		-12000	1	-12000		0,00	1	0
Vetustà impianti		0,00	1	0		-10000	1	-10000		0,00	1	0
Esposizione		0,00	1	0		-16000,00	1	-16000		0,00	1	0
Condizionamento		0,00	1	0		-6000,00	1	-6000		-8000,00	1	-8000
Vetustà servizi igienici		0,00	1	0		-5000	1	-5000		-5000,00	1	-5000

Caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
Prezzo	890.000,00	910.000,00	680.000,00
Data	-2595,83	-2275,00	-566,67
SUP. principale (mq)	-120517,05	-57087,02	152232,06
Balconi BAL (mq)	0,00	-6343,00	6343,00
Cantina CAN (mq)	2537,20	3805,80	2537,20
Box (mq)	-3171,50	0,00	6343,00
Solaio(mq)	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	-40197,04
Stato manutenzione	-6000,00	-12000	0
Vetustà impianti	0,00	-10000	0
Vetustà servizi igienici	0,00	-5000	-5000
Condizionamento	0,00	-6000	-6000
Esposizione	0,00	-16000	0
<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>760.252,82</b>	<b>799.100,78</b>	<b>795.691,55</b>
<b>DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA</b>	4,66%	< 5%	

9.2 Valutazione Lotto 1

Categoria destinazione catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Abitazione e posto auto	A2/A6	129,30	6.071,00
		<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>784.980,30</b>
			<b>785.000,00</b>



### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>Valore stimato</b>	<b>785.000,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	39.250,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	950,00
Spese condominiali insolte nel biennio (arrotondate)	6.560,00
<b>Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u></b>	<b>738.000,00</b>
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	<b>517.000,00</b>

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

*L'immobile non è divisibile.*

### 11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

*Si segnala la mancata possibilità di verificare la conformità edilizia ed urbanistica (che in caso negativo comporterebbe una Cila in sanatoria), nonché la necessità di aggiornamento della documentazione catastale.*

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 14/12/2021

l'esperto nominato,


  
*Barbara Zocchi Ramazzi*



## 12. ALLEGATI

---

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.
10. Copia privacy.
11. Attestazione invio alle parti.

