



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

582/2018 – LOTTO 1

GIUDICE: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **MILANO, VIA GENTILINO 15 – VIA CUSTODI 18**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Marco Domenico Cuzzola

con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	5
2.3 Descrizione interna del bene	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili	6
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione del bene	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuale proprietario.....	7
4.2 Precedenti proprietari.....	7
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	10
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	11
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	12
7.1 Pratiche edilizie	12
7.2 Conformità edilizia.....	12
7.3 Conformità catastale	13
7.4 Situazione urbanistica	13
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	14
8. CONSISTENZA	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	14
9. STIMA	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	15
9.3 Valutazione Lotto 1.....	15
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	16
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	16
ALLEGATI	18

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Gentilino n. 15, piano 3
Categoria: _____ appartamento A/3
Dati Catastali: _____ foglio 523, particella 296, subalterno 759
Diritto e quota: _____ **Proprietà 52/120**
Comproprietari _____ sì

Stato occupativo: _____ **occupato dai comproprietari**
Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **78,50 m²**

Valore di mercato stimato Lotto 1 quota 1/1: _____ **€ 227.650,00**

Valore di mercato stimato Lotto 1 quota 52/120: _____ **€ 98.648,33**

Prezzo al netto delle decurtazioni per la quota di 1/1:

da libero: _____ **€ 213.000,00**

da occupato: _____ **€ 171.000,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni per la sola quota di 52/120:

da libero: _____ **€ 92.500,00**

da occupato: _____ **€ 74.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 523, particella 296, subalterno 759;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 78 m², rendita € 464,81;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Gentilino n. 15, piano 3;
- **Intestati:**
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- **Dati derivanti da:** VOLTURA D'UFFICIO del 20/11/2014 protocollo n. MI0122916 in atti dal 30/04/2021 ATTO AMMINISTRAZIONE DI DEVOLUZIONE (n. 19797.1/2021).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** (ALTRE) del 02/10/1985 protocollo n. MI0122882 in atti dal
- 30/04/2021 ISTANZA N.111480/2021 (n. 14508.1/1985);

Nota: in data 30/04/2021 è stata espletata l'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate (Istanza N.111480/2021 del 30/03/2021) e l'unità immobiliare oggetto pignoramento sita in via Gentilino n. 15, precedentemente identificata al sub 739 del foglio 523 mappale 296 e poi soppressa, è stata ripristinata ed il classamento è stato rettificato e all'attualità risulta così accatasta: foglio 523, particella 296, subalterno 759.

1.2 Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scale comune; ballatoio comune; altra unità immobiliare.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sulla quota di 52/120.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Milano in via Gentilino 15/Custodi 18, in zona semicentrale, funzione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali e terziarie, poco distante dalla Darsena. Il traffico nella zona è intenso e i parcheggi sono scarsi e per soli residenti e a pagamento.

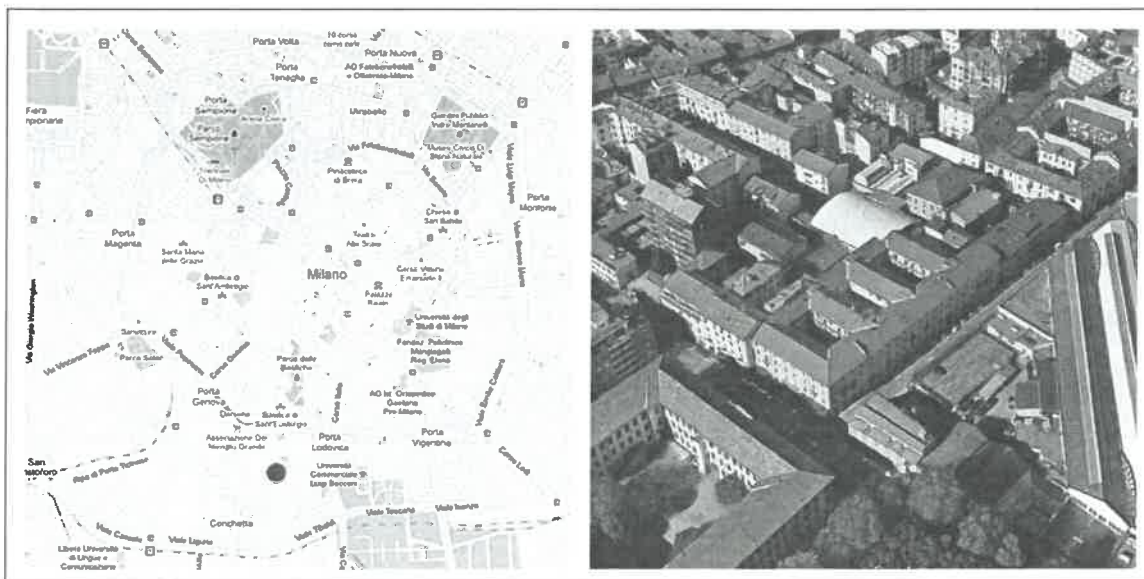


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee 3, 9, 10, 15) Autobus distante 500 m (Linee Atm 59, 71, 79, 90, 91); ferrovia distante 1,5 km (Stazione Milano Porta Genova); imbocco autostradale distante 3 km.

2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio del tipo a ringhiera, composto da quattro piani fuori terra ed un piano sottotetto.

L'edificio di via Gentilino15/Pietro Custodi 18 si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone in ferro e vetro.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in pietra. Si riferisce alla pavimentazione dell'androne e dei ballatoi.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento gradini in marmo.

Pavimentazione interna: in granito



Copertura: a falde non praticabile.

Strutture verticali: in muratura piena.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno e bagno.

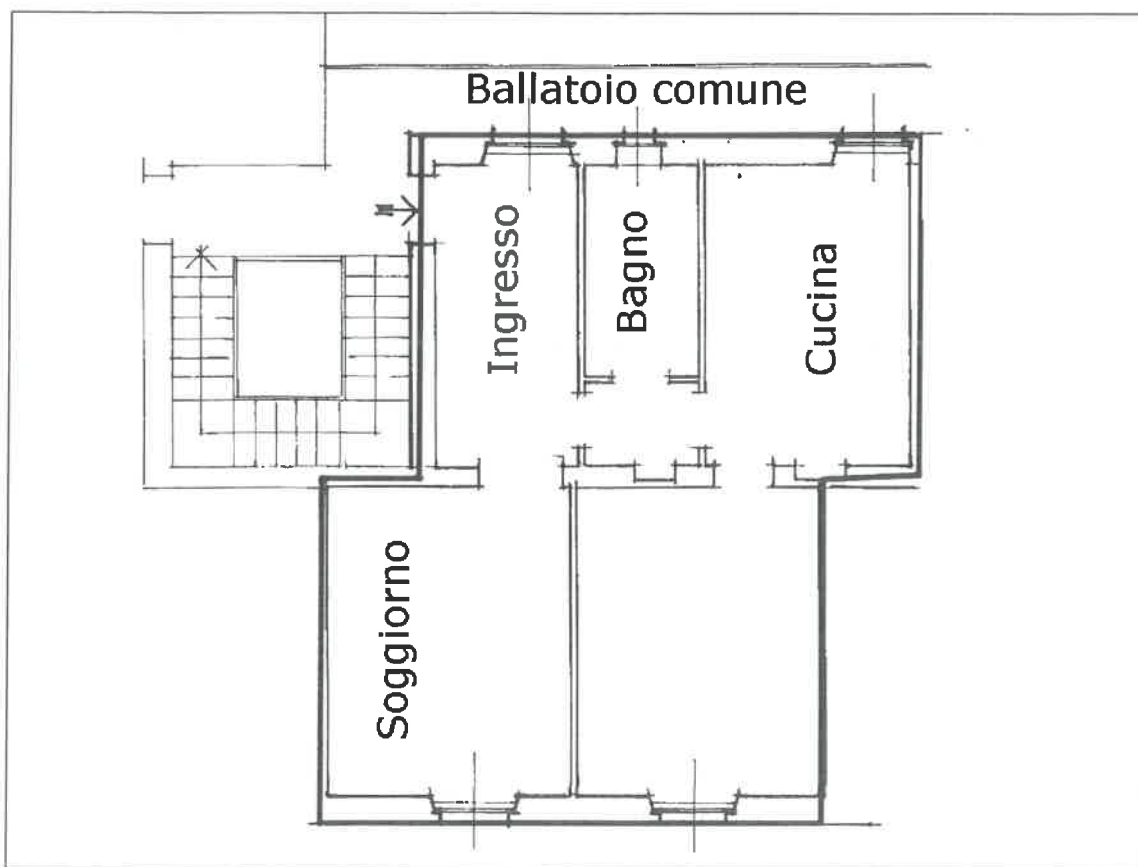


Figura 3 - schema planimetrico rilevato

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: doppia porta in legno.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, in cucina e nel bagno, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: impianto centralizzato con elementi radianti in alluminio.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è ulteriormente differita al 29 ottobre 2021.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta occupato dai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

[REDACTED]
Proprietà per 18/120;

[REDACTED]
Proprietà per 40/120;

[REDACTED]
Proprietà per 10/120;

[REDACTED] Proprietà
per 52/120.

4.2 Precedenti proprietari

Come da Certificato Notarile redatto dal Notaio Maria Landolfo, agli atti, del 25/01/2021, si rileva quanto segue:

atto di devoluzione emesso dall' AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE il 27/03/2014, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 07/04/2014 ai nn.16703/12418, successivo atto in rettifica del 20/11/2014, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 21/01/2015 ai nn. 2524/1760 e atto di devoluzione emesso dall' AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE il 27/03/2014, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 07/04/2014 ai nn.16704/12419 e successivo atto di rettifica del 20/11/2014 trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 17/12/2014 ai nn.64041/46574, con il quale il DEMANIO DELLO STATO riceveva da [REDACTED]

atto di compravendita per notar [REDACTED] *del 24/09/1982, rep. 219724, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 13/10/1982 ai nn.30325/24141 con il quale* [REDACTED] *acquistava da* [REDACTED] *la quota di 1/4 Piena Proprietà degli immobili in oggetto;*

atto di compravendita per notar [REDACTED] *del 05/07/1982, rep. 218941, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 23/07/1982 ai nn.24877/19841 con il quale* [REDACTED] *acquistava da* [REDACTED] *la quota di 1/10 Piena Proprietà degli immobili in oggetto;*

atto di compravendita per notar [REDACTED] *del 05/07/1982, rep. 218941, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 23/07/1982 ai nn.24876/19840 con il quale* [REDACTED] *acquistava da* [REDACTED] *la quota di 1/4 Piena Proprietà degli immobili in oggetto;*

successione legale di [REDACTED] *giusta denuncia num.4583, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 14/04/1984 ai nn.17768/13641 e relativi atto di accettazione tacita di eredità per notar* [REDACTED] *del 05/11/1999, rep. 144305/15014, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 16/09/2009 ai nn.52899/34736, rettificato, per errata indicazione della quota che veniva indicata 3/40 anziché 10/120, con nota trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 20/01/2021 ai nn.3487/2249, atto di accettazione tacita di eredità emesso dal TRIBUNALE DI MILANO il 27/01/2017, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 05/04/2017 ai nn.23918/16445, con la quale il de cuius lasciava al coniuge* [REDACTED]

_____ la quota di 10/120 di Piena Proprietà ciascuno degli immobili in oggetto;

Si segnala che nella suddetta successione viene denunciata la quota di 9/40, tuttavia il de cuius Riontino Antonio al momento del decesso risultava proprietario della quota di 30/120.

ai suindicati _____

_____ gli immobili in oggetto sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

successione legale di _____
_____ giusta denuncia num.62 vol.25, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 12/02/1979 ai nn.6100/5474 con la quale la de cuius lasciava al coniuge _____ la quota di 18/120 Piena Proprietà e ai fratelli _____ la quota di 3/120 di Piena Proprietà ciascuno dei beni in oggetto; Si segnala che nella suddetta successione viene denunciata la quota di 1/5, tuttavia la de cuius Riontino Angela al momento del decesso risultava proprietaria della quota di 9/40.

successione legale di _____
_____ giusta denuncia num. 4582 del 24/06/1982, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 06/07/1985 ai nn.23064/16989 con la quale la de cuius lasciava al coniuge _____ la quota di 1/10 Piena Proprietà e ai fratelli _____ la quota di 1/40 Piena Proprietà ciascuno dei beni in oggetto;

ai suindicati _____
_____ la quota di 1/5 ciascuno dei beni in oggetto era pervenuta in virtù di successione di _____ deceduto a MILANO in data 1953.

Nota: secondo quanto riportato dal tecnico dell'Agenzia delle Entrate che ha gestito la pratica di aggiornamento, nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate il codice fiscale _____
_____ (come riportato nella Certificazione Notarile del 25/01/2021 a cura del _____).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni), risulta quanto segue (anche in riferimento al precedente identificativo catastale foglio 523, particella 296, subalterno 739):

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 25/09/2019 ai nn.70617/12374 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] (PANDINO) del 05/11/1999, rep.144305, per EURO 216.911,90 a garanzia di EURO 103.291,38, in rinnovazione dell'ipoteca n.17325 del 01/12/1999, contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI CREMA SCRL con sede in CREMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296.

Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 17/01/2014 ai nn.1964/1479 emessa dal Tribunale di CREMA il 10/05/2004 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 52/120 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 20/11/2002 ai nn.72882/16007 emesso dal Tribunale di PARMA il 05/11/2002 per EURO 80.000,00 a garanzia di EURO 56.962,76 contro [REDACTED] a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede in PARMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296 sub. 107 e al Foglio 523 particella 296 sub. 108.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 15/05/2002 ai nn.32031/6509 emesso dal Tribunale di MILANO il 03/07/2001

per EURO 25.000,00 a garanzia di EURO 11.747,22 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SCRL con sede in MILANO gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296 (riportato nella nota con Scheda nr. 14508 del 1985).

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Verbale di **pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 13/04/2018 ai nn. 30399/21718 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 04/04/2018 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in MILANO gravante sulla quota di 52/120 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

Verbale di **pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 23/12/2003 ai nn.101626/65170 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 22/11/2003 contro [REDACTED] a favore BANCA POPOLARE DI CREMA SPA con sede in CREMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296.

Verbale di **pignoramento** immobili, atto del 23/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 8304 di repertorio, trascritto il 02/07/2021 a Milano 1 ai nn. 53359/37388, a favore di FBS Spa contro [REDACTED]

Nota: nuova trascrizione di pignoramento del 13/04/2018 ai nn. 30399/21718 per variazione identificativo catastale dell'immobile al Lotto 1.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.500,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00

Rif. Allegato F.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà 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.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di opere edilizie** n. 864 del 30/12/1907.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano per diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare, nelle planimetrie degli atti di fabbrica è presente un vano ripostiglio con accesso dal soggiorno, non presente nella realtà.

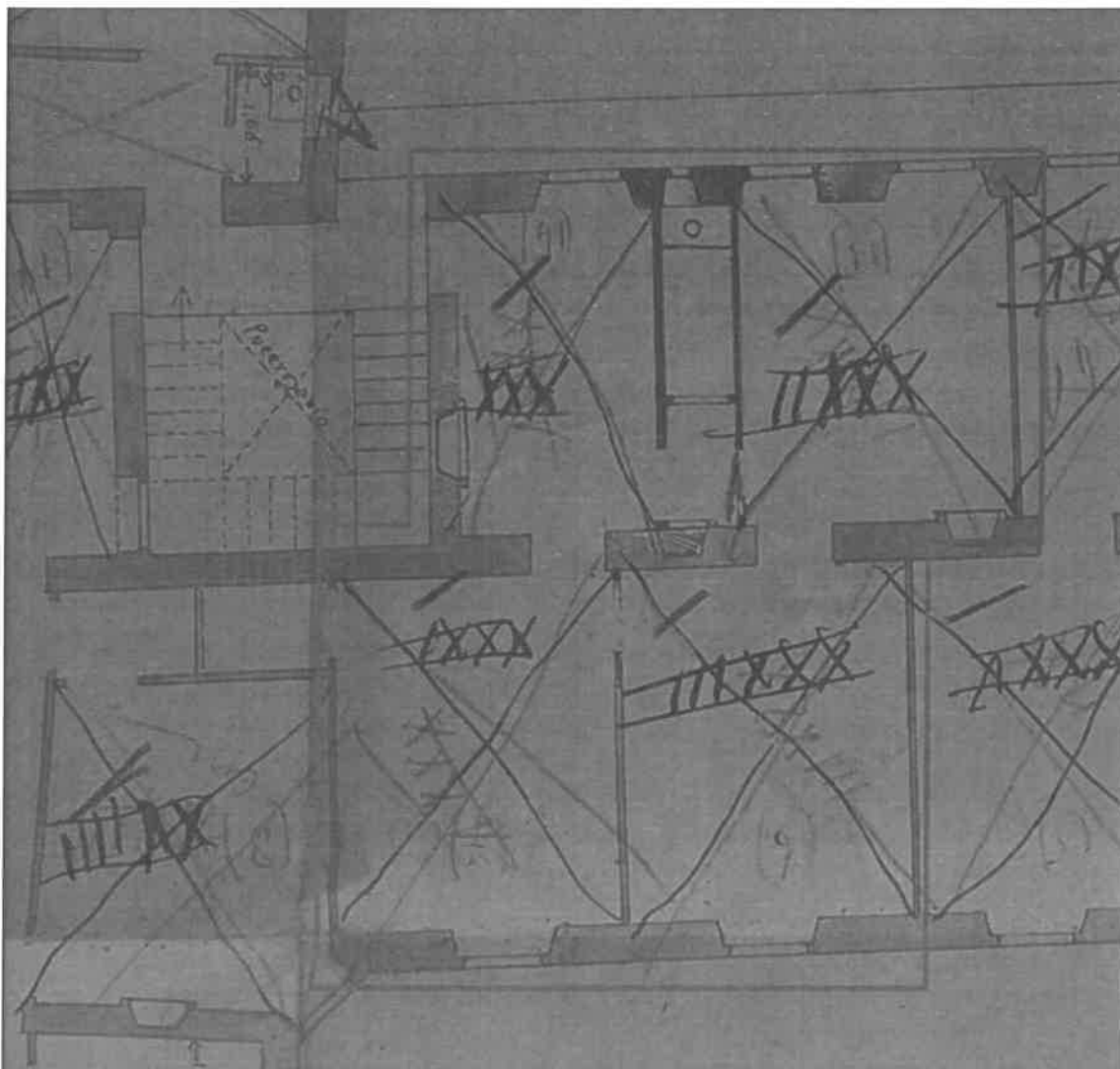


Figura 4 - Estratto della planimetria degli atti di fabbrica

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme allo stato di fatto rilevato ma non conforme rispetto al progetto autorizzato**. La planimetria catastale risulterà conforme solo in seguito alla presentazione della pratica edilizia di sanatoria, come evidenziato al punto 7.2.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *NAF - Nuclei di antica formazione* (Art. 19).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m²)
Appartamento P.3.	78,50	1,00	78,50
totale	78,50		78,50

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 2.200 / prezzo max. 2.900 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 7,30 / prezzo max. 8,90 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA TABACCHI, SARFATTI, CREMA- (consultazione ottobre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di 2^a fascia" che risultano

valore di compravendita (minimo) 2,406,77 / (massimo) 2.963,28 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 6,57 / (massimo) 8,89 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.900,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (52/120)
Lotto 1	78,50	€ 2.900,00	€ 227.650,00	€ 98.648,33
			€ 227.650,00	€ 98.648,33

9.4 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.

VALORE LOTTO 1	€ 227.650,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 11.382,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 213.267,50
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 213.267,50
arrotondato:	€ 213.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 170.614,00
arrotondato:	€ 171.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO - per la sola quota di 52/120	€ 92.415,92
arrotondato:	€ 92.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO - per la sola quota di 52/120	€ 73.932,74
arrotondato:	€ 74.000,00

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. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il perito estimatore ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Marco Domenico Cuzzola 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 a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano li: 08/10/2021



ALLEGATI

- A1. Fotografie Lotto 1
- B1. Visura catastale storica Lotto 1
- C1. Planimetria catastale Lotto 1
- D1. Assenza contratti di locazione
- E1. Informazioni condominiali da Amministratore
- F1. Ispezione ipotecaria
- G1. Certificato anagrafico esecutato
- H1. Atti di fabbrica

