
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott. Giuseppe Fiengo

Esecuzione forzata R.G. n. 2085/2016

Promossa da

Italfondario Spa

contro

[REDACTED]

Perizia estimativa

Arch. Alessandra Tacchini

Esperto incaricato dal Giudice

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 13331

Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 6957

Valutatore immobiliare certificato - OCCVI VI/2018/03.0007

C.F. TCCLSN60R55C623U - P.IVA n. 09625340154

Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. 0239313401/2 – F. 0239313400

nuntius@tin.it



Numero di lotti: 3

Lotto 1: Via Benedetto Spinoza n. 5, 20131 Milano (Laboratorio e autorimesse per singola autovettura)

Lotto 2: Via Veneto n. 9/5, 20068 Peschiera Borromeo MI (Autorimessa per singola autovettura – F. 8, P. 160, S. 27)

Lotto 3: Via Veneto n. 9/5, 20068 Peschiera Borromeo MI (Autorimessa per singola autovettura – F. 8, P. 162, S. 1)

Indice sintetico

Bene: Via Benedetto Spinoza, 5 – 20131 Milano

Lotto: 1 – Corpo: A

1. Dati catastali – Categoria: (...) attività commerciale [D8] – Identificativi: F. 318, P. 25, S. 27

Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 318, P. 27, S. 1 e 2

2. Possesso: utilizzato da Terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non consentita

4. Creditori iscritti: Condominio di Via Spinoza, 5 Milano;

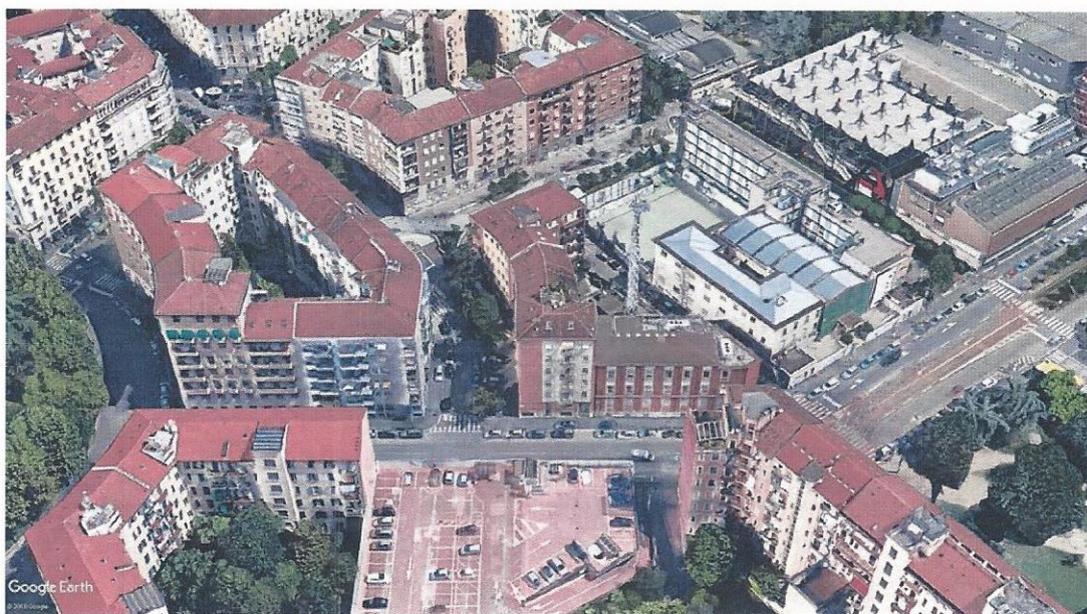
5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Stima del bene c.d. libero in base al valore di mercato: € 406.000,00

9. Valore del bene staggito c.d. libero proposto a base d'asta: € 362.000,00



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



Bene: Via Veneto, 9/5 – 20068 Peschiera Borromeo (MI)

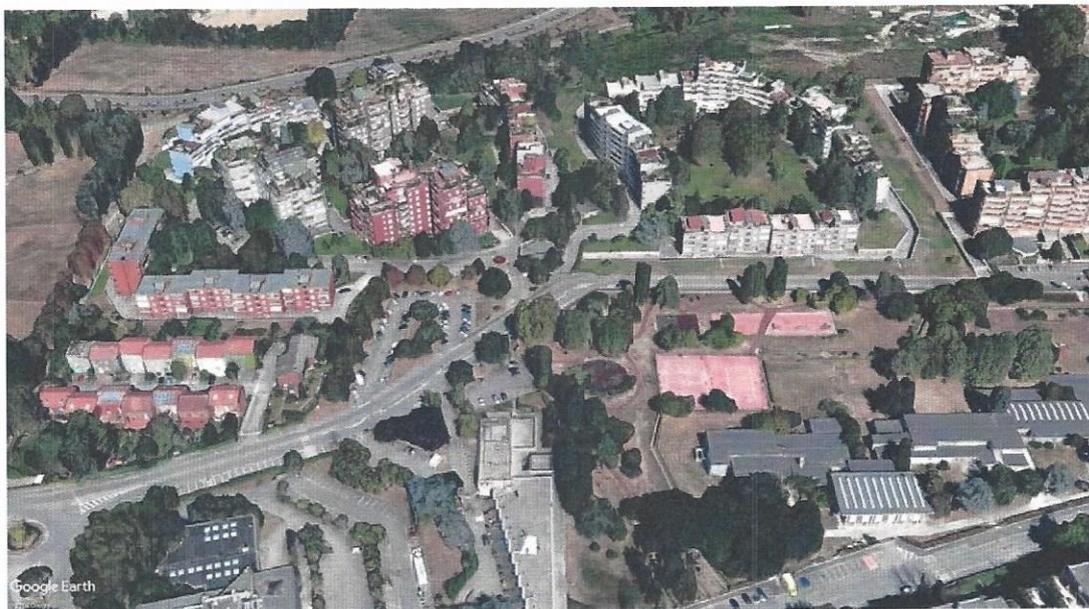
Lotto: 2 – **Corpo:** A

- 1. Dati catastali** – Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 8, P. 160, S. 27
- 2. Possesso:** utilizzato dall'Esecutato
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non consentita
- 4. Creditori iscritti:** -
- 5. Comproprietari:** -
- 6. Misure penali:** non risultanti
- 7. Continuità delle trascrizioni:** verificata
- 8. Stima del bene c.d. libero in base al valore di mercato: € 22.000,00**
- 9. Valore del bene staggito c.d. libero proposto a base d'asta: € 20.500,00**

Bene: Via Veneto, 9/5 – 20068 Peschiera Borromeo (MI)

Lotto: 3 – **Corpo:** A

- 1. Dati catastali** – Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 8, P. 162, S. 1
- 2. Possesso:** utilizzato dall'Esecutato
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non consentita
- 4. Creditori iscritti:** -
- 5. Comproprietari:** -
- 6. Misure penali:** non risultanti
- 7. Continuità delle trascrizioni:** verificata
- 8. Stima del bene c.d. libero in base al valore di mercato: € 18.000,00**
- 9. Valore del bene staggito c.d. libero proposto a base d'asta: € 17.000,00**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



Bene immobile sito in Milano - Via Benedetto Spinoza, civ. 5

Lotto 1

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un laboratorio sito in Milano, Via Benedetto Spinoza, civ. 5, piano seminterrato (primo fuori terra), composto da otto locali (spazi di lavorazione), due servizi igienici, due disimpegni, un ripostiglio e un vano di servizio, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 382,00; oltre a due autorimesse per singola autovettura site al piano cortile; nonché da un vano posto al sottostante piano interrato, accessibile tramite botola e scala c.d. alla marinara, contenente verosimilmente impianti condominiali per lo smaltimento idrico. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – laboratorio: Foglio 318, Particella 25, Subalterno 27, Zona censuaria 2, Categoria D/8, Rendita € 7.132,27; posto auto 1: Foglio 318, Particella 27, Subalterno 1, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 9 m² Rendita € 102,70; posto auto 2: Foglio 318, Particella 27, Subalterno 2, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 9 m² Rendita € 102,70. Coerenze (come da atto di provenienza): laboratorio) da un lato lo stabile di Via Compagni n. 2; da secondo lato cortile comune, vano scale e ingresso carraio, da terzo lato la Via Spinoza, da quarto lato la via D'Ovidio; vano di servizio - cantina) a nord: cantina n. 13, est: parti comuni, sud: Via Spinoza, ovest: via D'Ovidio; autorimessa 1) est: la Via Villani; sud: autorimessa n. 2; ovest: cortile comune; nord: condominio di Via Compagni n. 2; autorimessa 2) (da nord in senso orario) box n. 1, via Villani, box n. 3, cortile comune. – Alle unità immobiliari in parola competono le quote di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

2 Descrizione generale – Quartiere Città Studi¹

Caratteristiche di zona: semicentrale, completa urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale; traffico automobilistico intenso, scarsa disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale e universitaria. - Servizi comunali: sede decentrata Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 7; Malpensa (VA) 55; Orio al Serio (BG) 50; raccordo autostradale più prossimo: Milano Lambrate 3.5; stazione metropolitana più vicina: Piola (M2); trasporti urbani di superficie, linee: 19, 33, 39, 62, 90, 91, 93, 965, Z311.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.05.18; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Terzi, in base a contratto di locazione sottoscritto in data 05.12.16 che non risulta registrato. Inoltre per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

4 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
 - 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
 - 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

¹ Città Studi è un Quartiere di Milano, nella zona nord orientale della Città (Municipio 3). Il nome in origine indicava solo la zona occupata dal Politecnico di Milano, sito in Piazza Leonardo da Vinci, e le cinque Facoltà scientifiche dell'Università degli Studi di Milano; in seguito tale denominazione venne estesa al Quartiere che progressivamente venne a costituirsi così come appare attualmente. Nel Quartiere sorgono, oltre ai predetti centri universitari anche varie cliniche pubbliche e private, tra cui l'Istituto nazionale per lo studio e la cura dei tumori e l'Istituto nazionale neurologico Carlo Besta.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **cf. regolamento condominiale (pag. 15)**

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

4.2.1 **Iscrizioni:** **a)** ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 23.04.15 ai nn. 21222/3312, a favore del Condominio di Via Spinoza 5 Milano con sede in Milano C.F.: 95501660153; a carico di

C.F.: _____ per l'intera quota del solo sub. 27; **b)** ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 10.02.16 ai nn. 7417/1143, a favore di _____ C.F.:

_____ a carico di _____, per l'intera quota dei beni del presente lotto; **c)** ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16.05.16 ai nn. 31094/5284, a favore di Intesa Sanpaolo Spa Con sede in Torino C.F.: 00799960158; a carico di _____ per l'intera quota dei beni del presente lotto. –

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

4.2.2 **Pignoramenti:** **a)** derivante da atto di precetto contro _____ per l'intera quota dei beni del presente lotto, a favore di Condominio di Via Spinoza 5 Milano C.F.: 95501660153, atto n. 21535 in data 23.11.11; trascritto il 12.01.12 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 1929/1434; **b)** derivante da atto di precetto contro _____ per l'intera

quota dei beni del presente lotto, a favore di Intesa Sanpaolo Spa Con sede in Torino C.F.: 00799960158, atto n. 39067 in data 04.08.16; trascritto il 13.09.16 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 59172/40022. –

Annotazione: il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 598,00 (imposte ipotecarie, € 400,00 - imposte di bollo € 118,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare:² a) ordinarie annue: **€ 10.000,00** circa; b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: **€ 0,00**

5.2 Spese condominiali scadute ed insolite al 07.01.18: **€ 56.182,00**

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

5.5 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative³ e in ottemperanza a quanto indicato a suo tempo dal Presidente di Sezione, non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (APE) per il laboratorio; mentre per le autorimesse data la tipologia del bene staggito non è necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

² Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

³ Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.



6 Proprietà

- 6.1 **Attuale** – LABORATORIO E AUTORIMESSA 1: _____ per l'intera quota in forza di atto Dott. Marco Orombelli (notaio in Milano) in data 27.02.78 n. 52921 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 29.03.78 ai nn. 10949/9334. – AUTORIMESSA 2: _____ per l'intera quota in forza di atto Dott. Giambattista Trabace (notaio in Milano) in data 18.06.02 n. 39309/4047 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21.06.02 ai nn. 41329/25949.
- 6.2 **Precedenti (nel ventennio):**
LABORATORIO E AUTORIMESSA 1 – _____ : come sopra.
AUTORIMESSA 2 _____
- 6.2.1 _____ per le rispettive quote in forza di atto Dott. Aurelio Gavazzi in data 22.11.99, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 24.01.00 al n. 2218;
- 6.2.2 _____ per l'intera quota in forza di titolo anteriore al ventennio. – **Annotazione:** così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 07.06.57 n. 528
- Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 14.06.49 n. 1559
- Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 30.09.49 n. 2633
- Istanza di sanatoria ex L.47/85 - 28.03.86 n. 120901
- Comunicazione ex art 48 L.47/85 - 28.03.86 n. 120902
- Certificato di abitabilità (oggi agibilità) – 18.01.02 n. 226

Annotazione: quest'ultimo certificato è stato rilasciato, a richiesta dell'Amministrazione Condominiale, nonostante il fabbricato di che trattasi ne fosse già provvisto.

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

LABORATORIO

- 7.1.1 **Conformità edilizia:** non riscontrata; poiché – per quanto è stato possibile appurare dal confronto fra lo stato di fatto, gli elaborati grafici afferenti agli atti di fabbrica, le trasformazioni indicate nella comunicazione ex art. 48 L. 47/85 (resa disponibile dal competente Ufficio priva di elaborati grafici), nonché con la più recente scheda catastale resa disponibile dall'Agenzia delle Entrate – si sono riscontrate trasformazioni degli spazi interni, verosimilmente consistenti (in via indicativa) nella eliminazione di un servizio igienico e del relativo disimpegno; nella eliminazione di quattro tramezzature e nella realizzazione di quattro nuovi locali (aree di lavoro) tramite interpareti parzialmente vetrate; oltre alle realizzazioni di due disimpegni. – **Annotazione:** verificata preliminarmente l'esistenza delle necessarie dotazioni tecnologiche, come da normativa vigente, per dette opere si dovrà provvedere a richiedere apposita sanatoria edilizia, secondo le modalità indicate dai competenti Uffici comunali ed in base alle disposizioni al tempo vigenti.
- 7.1.2 **Conformità catastale:** non riscontrata per quanto sopra esposto. – **Annotazione:** richiamato quanto scritto nella annotazione che precede, occorrerà inoltrare apposita istanza di variazione presso i competenti Uffici.

AUTORIMESSA 1 E 2

- 7.2.1 **Conformità edilizia:** riscontrata.
- 7.2.2 **Conformità catastale:** riscontrata.



Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un laboratorio sito in Milano, Via Benedetto Spinoza, civ. 5, piano seminterrato (primo fuori terra), composto da otto locali (spazi di lavorazione), due servizi igienici, due disimpegni, un ripostiglio e un vano di servizio, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 382,00; oltre a due autorimesse per singola autovettura site al piano cortile; nonché da un vano posto al sottostante piano interrato, accessibile tramite botola e scala c.d. alla marinara, contenente verosimilmente impianti condominiali per lo smaltimento idrico. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – laboratorio: Foglio 318, Particella 25, Subalterno 27, Zona censuaria 2, Categoria D/8, Rendita € 7.132,27; posto auto 1: Foglio 318, Particella 27, Subalterno 1, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 9 m² Rendita € 102,70; posto auto 2: Foglio 318, Particella 27, Subalterno 2, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 9 m² Rendita € 102,70. Coerenze (come da atto di provenienza): laboratorio) da un lato lo stabile di Via Compagni n. 2; da secondo lato cortile comune, vano scale e ingresso carraio, da terzo lato la Via Spinoza, da quarto lato la via D'Ovidio; vano di servizio - cantina) a nord: cantina n. 13, est: parti comuni, sud: Via Spinoza, ovest: via D'Ovidio; autorimessa 1) est: la Via Villani; sud: autorimessa n. 2; ovest: cortile comune; nord: condominio di Via Compagni n. 2; autorimessa 2) (da nord in senso orario) box n. 1, via Villani, box n. 3, cortile comune. – Alle unità immobiliari in parola competono le quote di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). – I beni oggetto della presente relazione risultano essere esposti a nord-est e sud-ovest (cfr fronti finestrati laboratorio). Essi hanno altezza interna di m 3,05 (laboratorio) e m 2,10 (autorimesse); entrambi necessitano di manutenzione ordinaria, salvo verifica di quanto indicato alla nota del punto 7.1.1.

Destinazioni d'uso	A	B	C
Laboratorio	382,00	1,00	382,00
Autorimesse per singola autovettura 1	14,37		a corpo
Autorimesse per singola autovettura 2	14,69		a corpo

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

CORPO DI FABBRICA LABORATORIO**Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)****STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI**

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	
Ingresso cortile	Cancello in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
------------------	-----------	-------



Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Riscaldamento ambienti (centralizzato)	Esistente	(2,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Videocitofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Ceramica, legno (1 locale)
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Serramenti esterni	Finestre alluminio con vetrocamera
Serramenti interni	Varie tipologie
Servizio igienico 1	3 sanitari
Servizio igienico 2	3 sanitari
Rivestimenti verticali (servizi igienici)	Piastrelle in ceramica h m 2.00
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h. 2.50 (parziale)
Rivestimenti verticali (servizio)	Piastrelle in ceramica h. 1.60
Controsoffitti	locali (parziale h m 2.55)
Ingresso unità immobiliare 1	Porta di tipo c.d. blindato
Ingresso unità immobiliare 2	Porta in metallo e vetro
Ingresso unità immobiliare 3	Porta in metallo e vetro

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente	(2,3)
Climatizzazione	Esistente	(2,3)
Ventilazione meccanica	Inesistente	
Diffusione audio	Inesistente	
Antifurto	Esistente	

Caratteristiche morfologiche del vano interrato (parti esclusive)

Accesso	Botola in legno
Pavimentazione	Non rilevabile
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Inesistenti
Servitù tecnologiche	Impianto condominiale (smaltimento idrico)



CORPO DI FABBRICA AUTORIMESSE

Caratteristiche morfologiche delle autorimesse (parti esclusive)

Porta di ingresso	In metallo e vetro a due ante
Pavimentazioni	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico e tinteggiati
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

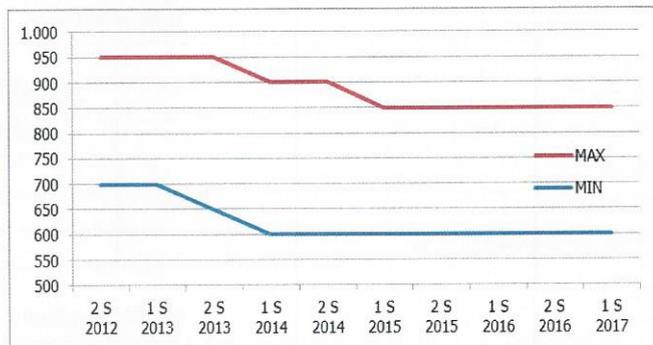
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento⁴

LABORATORI - Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato per i laboratori nella zona Pacini – Piola, del Comune di Milano ha registrato decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 10% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 850,00 m² e decrementi del 14% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 600,00 m², così come raffigurato nello schema grafico. - Annotazione: in base a quanto indicato dall'Ente di rilevamento prezzi, i valori indicati possono variare (\pm 30%) "in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile".

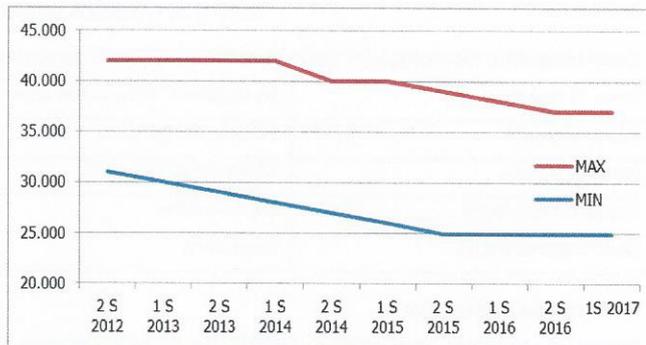


⁴ CFR TeMA (Territori Mercati Ambiente - Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).



AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella zona Pacini – Piola, del Comune di Milano, ha registrato decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 12% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 37.000,00 a corpo e decrementi del 19% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 25.000,00 a corpo così come raffigurato nello schema grafico.

**8.1.3 Determinazione del procedimento di stima**

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo, attuando metodologie basate su criteri affidabili,⁵ derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) degli immobili oggetto di stima, così come essi si presentavano al momento del sopralluogo. Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dalla scrivente,⁶ in relazione alle offerte di alienazione immobiliare riportate di seguito: a) Studio Maggi (R. 63309), Milano, 28.03.18, Viale Abruzzi – Milano; b) RE/MAX (R. PC Via Donatello), Milano, 11.04.18, Via Donatello – Milano; c) Radovix Imm.re Sas (R. 4LCRX/2115230), Milano, 17.05.18, Via Ampere – Milano.

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima**Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)**

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	241.000,00	105.000,00	170.000,00	
Superficie commerciale (m ²)	182,00	105,00	136,00	382,00
Servizi (n.)	1	1	1	2
Autorimessa (n.)	0	0	0	2
Stato conservativo (1 ÷ 5)	3	2	3	3

Valori marginali

Caratteristiche (€)	A	B	C	S
Superficie commerciale (€ m ²)	760,00	760,00	760,00	-
Servizi (n.1)	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Autorimessa (n.1)	17.500,00	17.500,00	17.500,00	-
Stato conservativo (€ °)	0,00	40.000,00	0,00	-

⁵ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

⁶ In assenza di prezzi di alienazione riportati in atti notarili, come risultante da interrogazione di apposita banca dati in data 14.05.18, sono stati assunti i valori di offerta immobiliare reperiti mediante ricerca internet, selezionando tali valori in base ai più idonei aspetti di comparabilità dei relativi immobili. – Annotazione: in letteratura le offerte di vendita sono anche dette "asking price" (cfr AAVV., Glossario immobiliare - Real estate dictionary, Il Sole 24 Ore, Milano, 2009).



Sintesi estimativa

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Valori di alienazione in offerta	241.000,00	105.000,00	170.000,00	-
Superficie commerciale	152.000,00	210.520,00	186.920,00	-
Servizi	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Autorimesse	35.000,00	35.000,00	35.000,00	-
Stato conservativo	0,00	40.000,00	0,00	-
Valori di alienazione correlati	430.500,00	393.020,00	394.460,00	-

Valore di mercato del lotto oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € (430.500,00 + 393.020,00 + 394.460,00) : 3 = € 405.993,33$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(430.500,00 - 393.020,00) \cdot 100] : 393.020,00 = 9,53\% \leq 10,00\%$$

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Laboratorio	382,00	405.993,33	405.993,33
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			406.000,00⁷

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%) ⁸	- €	20.300,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità): ⁹	- €	20.000,00
Sanzioni amministrative, salvo diversa o più precisa indicazione dei competenti Uffici: ¹⁰	- €	1.000,00
Istruzione e inoltro istanza per opere edilizie (ATS, Amm.ne comunale, ADE – Catasto): ¹¹	- €	2.700,00
Totale in detrazione	- €	44.000,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)¹²

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	362.000,00
--	---	-------------------

⁷ In base ai calcoli effettuati il valore disaggregato dei singoli beni, salvo adeguamenti e correzioni, può essere considerato come segue: laboratorio € 371.000,00; prima autorimessa per singola auto vettura € 17.500,00; seconda autorimessa per singola auto vettura € 17.500,00.

⁸ Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

⁹ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.

¹⁰ Inerenti il solo laboratorio.

¹¹ Idem.

¹² La presente stima non considera eventuali cambi di destinazione d'uso, ad esempio di tipo residenziale (cfr HBU IVS).



Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

- a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visure storiche per immobile, schede planimetriche
d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

Documenti acquisiti presso la Proprietà:

- e) contratto di locazione – 05.12.16

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Milano:

- f) Ufficio urbanistica ed edilizia
- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 07.06.57 n. 528
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 14.06.49 n. 1559
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 30.09.49 n. 2633
 - Planimetria piano seminterrato
 - Planimetria piano terreno
 - Sezione
 - Domanda di sanatoria ex L.47/85 - 28.03.86 n. 120901
 - Comunicazione ex art 26 L.47/85 - 28.03.86 n. 120902
 - Certificato di abitabilità (oggi agibilità) – 18.01.02 n. 226

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne condominiale

- g) Comunicazione comprensiva dei relativi allegati

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 5 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

Allegati (disgiunti da questa relazione) - Copia dei titoli di provenienza (n.2)

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.



Bene immobile sito in Peschiera Borromeo (MI) - Via Veneto, civ. 9/5

Lotto 2

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un'autorimessa per singola autovettura sita in Peschiera Borromeo (MI), Frazione San Bovio, Via Veneto, civ. 9/5, piano seminterrato (primo fuori terra), avente superficie commerciale di m² 20,50 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – Foglio 8, Particella 160, Subalterno 27, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m² Rendita € 61,46. Coerenze (come da atto di provenienza) spazio di manovra da due lati, box n. 107, locale ispezione. – All'unità immobiliare in parola compete le quote di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, completa urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale; traffico automobilistico scarso, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali (buona disponibilità): presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 6; Malpensa (VA) 75; Orio al Serio (BG) 55; raccordo autostradale più prossimo: Milano Linate 4; trasporti urbani di superficie Linee 73, 901, 902, 926.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.05.18; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

4 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.2.1 Iscrizione: ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 17.05.16 ai nn. 54498/9661, a favore di Intesa Sanpaolo Spa Con sede in Torino C.F.: 00799960158; a carico di _____, C.F.: _____ per l'intera quota. – **Annotazione:** così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).
- 4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____ per l'intera quota, a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino C.F.: 00799960158, atto n. 39067 in data 04.08.16; trascritto il 13.09.17 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 101205/64046. - **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione della sopradetta formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).
- 4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**



5 Altre informazioni per l'Acquirente

- 5.1 Spese di gestione immobiliare:¹³ a) ordinarie annue: € 200,00 circa; b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00
- 5.2 Spese condominiali scadute ed insolute al 10.01.18: € 205,14
- 5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**
- 5.4 Atti ablativi: **non rilevati**
Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).
- 5.5 Prestazione energetica: **inesistente**¹⁴

6 Proprietà

- 6.1 Attuale: per l'intera quota in forza di atto Dott. G. Trabace (notaio in Milano) in data 17.01.03 n. 39506/4174 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 28.01.03 ai nn. 14140/9705.
- 6.2 Precedenti (nel ventennio): per le rispettive quote in forza di titoli anteriori al ventennio
Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 15.12.78 n. 165
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 13.11.73 n. 165
- 7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale
- 7.1.1 **Conformità edilizia:** sostanzialmente riscontrata.
- 7.1.2 **Conformità catastale:** sostanzialmente riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un'autorimessa per singola autovettura sita in Peschiera Borromeo (MI), Frazione San Bovio, Via Veneto, civ. 9/5, piano seminterrato (primo fuori terra), avente superficie commerciale di m² 20,50 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – Foglio 8, Particella 160, Subalterno 27, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m² Rendita € 61,46. Coerenze (come da atto di provenienza) spazio di manovra da due lati, box n. 107, locale ispezione. – All'unità immobiliare in parola compete le quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). – Il bene oggetto della presente relazione ha altezza interna di m 2,00. Detti beni non richiede in generale interventi manutentivi salvo quelli di tipo ordinario.

Destinazioni d'uso	Superficie m ²	Coefficienti di differenziazione	Superficie convenzionale (commerciale) m ²
Autorimessa per singola autovettura	20,50		a corpo

¹³ Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

¹⁴ Data la tipologia del bene staggito non risulta necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).



Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche del posto auto (parti esclusive)

Porta di ingresso	Basculante in metallo
Pavimentazione	Ceramica
Pareti e plafone	Al rustico e tinteggiati
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Esistenti

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

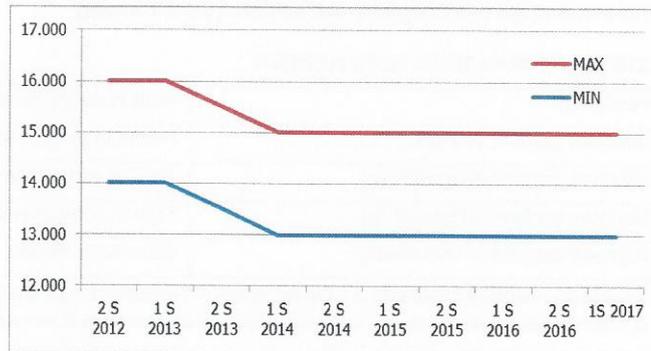
8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento¹⁵

AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA – Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella zona periferica, del Comune di Peschiera Borromeo, ha registrato

¹⁵ CFR TeMA (Territori Mercati Ambiente - Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).



decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 6% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 15.000,00 a corpo e decrementi del 7% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 13.000,00 a corpo così come raffigurato nello schema grafico a lato. - Annotazione: in base a quanto indicato dall'Ente di rilevamento prezzi, i valori indicati possono variare (\pm 30%) "in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e alla ubicazione dell'immobile".



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo, attuando metodologie basate su criteri affidabili,¹⁶ derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo. - **Annotazione:** gli elementi di comparazione sono stati rilevati ed elaborati anche preliminarmente¹⁷ dalla scrivente, in relazione agli atti notarili di alienazione immobiliare riportati di seguito: a) Aminta Mele (R.R. 87167/13584), Segrate, 06.03.17, Via Veneto 9/4 – Peschiera Borromeo (MI); b) Alan Marco Giuseppe Urso (R.R. 48487/18407), Milano, 20.07.16, Via Veneto 9/5 – Peschiera Borromeo (MI); c) Angelo Giordano (R.R. 78614/42382), Milano, 30.01.16, Via Veneto 9/4 – Peschiera Borromeo (MI).

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	28.000,00	18.000,00	20.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	14	22	28	-
Superficie commerciale (m ²)	23,50	17,00	17,00	20,50
Stato conservativo (1 ÷ 5)	3	2	3	2

Valori marginali

Caratteristiche	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale (€ m ²)	1.058,82	1.058,82	1.058,82	-
Stato conservativo (€ °)	2.500,00	0,00	2.500,00	-

¹⁶ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

¹⁷ Gli elementi di correlazione del comparabile C sono stati acquisiti direttamente poiché riguardanti esclusivamente l'alienazione di un'autorimessa per singola autovettura, mentre gli elementi di correlazione dei comparabili A e B sono stati estrapolati, in base alle relative quote millesimali, dagli atti di alienazione riguardanti unità residenziali e connesse pertinenze, unitamente alle predette autorimesse per singola autovettura.



Sintesi estimativa

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Prezzi di alienazione	28.000,00	18.000,00	20.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	-3.176,47	3.705,88	3.705,88	-
Stato conservativo	-2.500,00	0,00	-2.500,00	-
Prezzi correlati	22.323,53	21.705,88	21.205,88	-

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € (22.323,53 + 21.705,88 + 21.205,88) : 3 = € 21.746,10$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(22.323,53 - 21.205,88) \cdot 100] : 21.205,88 = 5,27\% \leq 10,00\%$$

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Autorimessa	20,50	21.746,10	21.746,10
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			22.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%) ¹⁸	- €	1.100,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità) ¹⁹	- €	400,00
Totale in detrazione	- €	1.500,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	20.500,00
--	---	------------------

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate

c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visura storica per immobile, scheda planimetrica

d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

¹⁸ Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

¹⁹ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.



Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Peschiera Borromeo:

- e) Ufficio urbanistica ed edilizia
- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 15.12.78 n. 165
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 13.11.73 n. 165
 - Planimetria piano seminterrato

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne condominiale

- f) Comunicazione comprensiva dei relativi allegati

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 2 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

Allegati (disgiunti da questa relazione) - Copia del titolo di provenienza

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.



Bene immobile sito in Peschiera Borromeo (MI) - Via Veneto, civ. 9/5

Lotto 3

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un'autorimessa per singola autovettura sita in Peschiera Borromeo (MI), Frazione San Bovio, Via Veneto 9/5, piano seminterrato (primo fuori terra), avente superficie commerciale di m² 17,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – Foglio 8, Particella 162, Subalterno 1, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m² Rendita € 54,23. Coerenze (come da atto di provenienza) parti comuni da tre lati, box n. 86. – All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, completa urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale; traffico automobilistico scarso, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali (buona disponibilità): presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 6; Malpensa (VA) 75; Orio al Serio (BG) 55; raccordo autostradale più prossimo: Milano Linate 4; trasporti urbani di superficie Linee 73, 901, 902, 926.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.05.18; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

4 Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**
- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 4.2.1 Iscrizione: ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 17.05.16 ai nn. 54498/9661, a favore di Intesa Sanpaolo Spa Con sede in Torino C.F.: 00799960158; a carico di _____, C.F.: _____ per l'intera quota. – **Annotazione:** così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).
- 4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro _____ per l'intera quota, a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino C.F.: 00799960158, atto n. 39067 in data 04.08.16; trascritto il 13.09.17 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 101205/64046. – **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione della sopradetta formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).
- 4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**
- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**



5 Altre informazioni per l'Acquirente

- 5.1 Spese di gestione immobiliare:²⁰ a) ordinarie annue: € 200,00 circa; b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00
- 5.2 Spese condominiali scadute ed insolute al 10.01.18: € 203,22
- 5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**
- 5.4 Atti ablativi: **non rilevati**
Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).
- 5.5 Prestazione energetica: **inesistente**²¹

6 Proprietà

- 6.1 Attuale: per l'intera quota in forza di atto Dott. Giambattista Trabace (notaio in Milano) in data 17.01.03 n. 39506/4174 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 28.01.03 ai nn. 14140/9705.
- 6.2 Precedenti (nel ventennio): per le rispettive quote in forza di titoli anteriori al ventennio. – **Annotazione:** così come dal certificato c.d. ventennale in data 07.11.16, Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (la scrivente ha effettuato in data 12.05.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 15.12.78 n. 166
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 13.11.73 n. 166
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 11.12.78 n. 184
- 7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale
- 7.1.1 **Conformità edilizia:** sostanzialmente riscontrata.
- 7.1.2 **Conformità catastale:** sostanzialmente riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un'autorimessa per singola autovettura sita in Peschiera Borromeo (MI), Frazione San Bovio, Via Veneto 9/5, piano seminterrato (primo fuori terra), avente superficie commerciale di m² 17,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura) – Foglio 8, Particella 162, Subalterno 1, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m² Rendita € 54,23. Coerenze (come da atto di provenienza) parti comuni da tre lati, box n. 86. – All'unità immobiliare in parola competono le quote di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). – Il bene oggetto della presente relazione ha altezza interna di m 2,00. Detti beni non richiedono in generale interventi manutentivi salvo quelli di tipo ordinario.

Destinazioni d'uso	Superficie m ²	Coefficienti di differenziazione	Superficie convenzionale (commerciale) m ²
Autorimesse per singola autovettura	17,00		a corpo

²⁰ Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

²¹ Data la tipologia del bene staggito non risulta necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).



Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche del posto auto (parti esclusive)

Porta di ingresso	Basculante in metallo
Pavimentazione	Ceramica
Pareti e plafone	Al rustico e tinteggiati
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Esistenti

8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

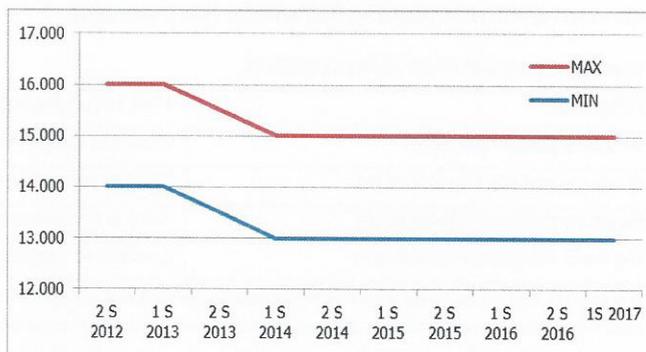
8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento²²

AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA – Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella zona periferica, del Comune di Peschiera Borromeo, ha registrato

²² CFR TeMA (Territori Mercati Ambiente - Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).



decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 6% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 15.000,00 a corpo e decrementi del 7% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 13.000,00 a corpo così come raffigurato nello schema grafico a lato. - Annotazione: in base a quanto indicato dall'Ente di rilevamento prezzi, i valori indicati possono variare (\pm 30%) "in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e alla ubicazione dell'immobile".



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo, attuando metodologie basate su criteri affidabili,²³ derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo. – **Annotazione:** gli elementi di comparazione sono stati rilevati ed elaborati anche preliminarmente²⁴ dalla scrivente, in relazione agli atti notarili di alienazione immobiliare riportati di seguito: a) Aminta Mele (R.R. 87167/13584), Segrate, 06.03.17, Via Veneto 9/4 – Peschiera Borromeo (MI); b) Alan Marco Giuseppe Urso (R.R. 48487/18407), Milano, 20.07.16, Via Veneto 9/5 – Peschiera Borromeo (MI); c) Angelo Giordano (R.R. 78614/42382), Milano, 30.01.16, Via Veneto 9/4 – Peschiera Borromeo (MI).

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	28.000,00	18.000,00	20.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	14	22	28	-
Superficie commerciale (m ²)	23,50	17,00	17,00	17,00
Stato conservativo (1 ÷ 5)	3	2	3	2

Valori marginali

Caratteristiche	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale (€ m ²)	1.058,82	1.058,82	1.058,82	-
Stato conservativo (€ °)	2.500,00	0,00	2.500,00	-

²³ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).

²⁴ Gli elementi di correlazione del comparabile C sono stati acquisiti direttamente poiché riguardanti esclusivamente l'alienazione di un'autorimessa per singola autovettura, mentre gli elementi di correlazione dei comparabili A e B sono stati estrapolati, in base alle relative quote millesimali, dagli atti di alienazione riguardanti unità residenziali e connesse pertinenze, unitamente alle predette autorimesse per singola autovettura.



Sintesi estimativa

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Prezzi di alienazione	28.000,00	18.000,00	20.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	-6.882,35	0,00	0,00	-
Stato conservativo	-2.500,00	0,00	-2.500,00	-
Prezzi correlati	18.617,65	18.000,00	17.500,00	-

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € (18.617,65 + 18.000,00 + 17.500,00) : 3 = € \mathbf{18.039,22}$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(18.617,65 - 17.500,00) \cdot 100] : 17.500,00 = \mathbf{6,39\%} \leq 10,00\%$$

8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Autorimessa	17,00	18.039,22	18.039,22
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			18.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%) ²⁵	- €	900,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità) ²⁶	- €	400,00
Totale in detrazione	- €	1.300,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	16.700,00
Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate (arrotondato)	€	17.000,00

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dalla scrivente

a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate

c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visura storica per immobile, scheda planimetrica

d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

²⁵ Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

²⁶ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.



Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Peschiera Borromeo:

- e) Ufficio urbanistica ed edilizia
- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 15.12.78 n. 166
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 13.11.73 n. 166
 - Titolo abilitativo (licenza edilizia) - 11.12.78 n. 184
 - Planimetria piano seminterrato

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne condominiale

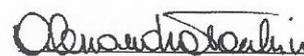
- f) Comunicazione comprensiva dei relativi allegati

Allegati (uniti alla presente relazione) - n. 2 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

Allegati (disgiunti da questa relazione) - Copia del titolo di provenienza

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

Milano, 24.05.18


Arch. A. Tacchini

Auspicando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, la scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Precisazione

Nella presente relazione, se non espressamente indicati, non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi comprese tutele di natura monumentale, paesaggistica o ambientale, oppure di altro genere. E' inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti pubblici o privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), con ogni derivante possibile effetto.

RIFERIMENTI PRINCIPALI

Enti generali (UE, RI, CSM, BI, ABI)

Direttiva 2006/48/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione), Testo rilevante ai fini SEE, G.U. L. 177/2006 - D.Lgs. n. 72/2016, Attuazione Direttiva 2014/17/UE (Mortgage credit directive), tutela dei consumatori acquirenti beni immobili, G.U.S.G. n. 117/2016 - CSM, Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari, Linee guida e Allegati, 2017 - Banca d'Italia: Testo Unico Bancario (TUB), D. Lgs. n. 385/1993, Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (versione aggiornata al decreto legislativo 15 dicembre 2017, n. 218, Roma, 2018; inoltre: a) Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, circolare n. 263, 15° agg., 2013; b) Disposizioni di vigilanza per le banche, circolare n. 285, 15° agg., 2016; c) Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari, circolare n. 288, 2° agg., 2016 - ABI: a) Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili, 2018; b) Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2015; c) Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche, 2013

Enti di normazione

- IVSC, International valuation standards Council, IVS (2013), in lingua italiana - Roma, 2016
- TEGoVA - ISIVI, Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare, Standard europei di valutazione immobiliare, - Milano, 2007
- RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors, Standard di valutazione, RICS Italia - Milano, 2014
- OIV, Organismo Italiano di Valutazione, Università Luigi Bocconi, PIV (Principi Italiani di Valutazione) - Milano, 2015
- Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, V edizione - Roma, 2018

Bibliografia essenziale

- Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2011
- Sergio Clarelli, Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, Milano, 2017
- AA.VV., Manuale operativo delle stime immobiliari, Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), Roma, 2011
- Stefano Bellintani, Due diligence, Qualità delle informazioni per la valorizzazione immobiliare, F. Angeli, Milano, 2017
- Giancarlo Mengoli, Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011

