

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giuseppe Fiengo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 264/2018
promossa da: Condominio "Aree e servizi comuni" di
via Pellegrino Rossi nn. 13-15-15/1, 3, 5, 7

contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2019 ore 10:45



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO						
Ubicazione:	via Pellegrino Rossi 15/1					
Corpo:	Appartamento e cantina				Piano T-S1	
Dati Catastali:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
	97	82	34	A/3	5,5 vani	738,53 €
QUOTE E TIPOLOGIE DEL DIRITTO						
Nome e cognome			Codice Fiscale		Proprietà:	
					1/1 proprietà	
CONTRATTI DI LOCAZIONE						
Esistenza:	si rimanda al paragrafo 2 dell'elaborato peritale					
CREDITORI						
Creditori Iscritti:	Condominio "aree e servizi Comuni" di via P. Rossi				CREDITORE PROCEDENTE	
	Immobiliare Vama Srl				CREDITORE INTERVENUTO	
	Condominio di via P. Rossi 15/1 Milano				CREDITORE INTERVENUTO	
	Banca Popolare di Novara (ora Banco BPM spa)				NON INTERVENUTO	
STIMA E CONSISTENZA						
SUPERFICIE COMMERCIALE		97,0 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)				
VALORE UNITARIO DI STIMA		2000,00 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)				
PREZZO						
Valore di stima (al lordo delle detrazioni):				194.000,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)				178.700,00 €		
Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)				143.000,00 €		

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott. Giuseppe Fiengo in data 18/07/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

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

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

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio "Direzione urbanistica - area sportello unico per l'edilizia" del Comune di Milano dal quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 30/01/2019 alla presenza del Custode Giudiziario Sivag oltre che da un incaricato della proprietà, che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

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

Bene in **Milano (MI)**
via Pellegrino Rossi n. 15/1 piano: 1-S1

LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Pellegrino Rossi n. 15/1 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi e con annesso vano di cantina posto al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di
nato inil Cod. Fiscale:

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 8)

Intestati:Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 97 part. 82 sub. 34**

dati classamento: Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani,
Superficie Catastale Totale: 88 m², Total escluse aree scoperte: 86 m²,
Rendita € 738,53

Indirizzo: Via Pellegrino Rossi n. 15/1, Milano

1.4. Coerenze

dell'appartamento: altra U.I., parti comuni (vano scala e ascensore), altra U.I., altra U.I.,
affaccio sul cortile comune

della cantina: altra U.I., corridoio comune, altra U.I., ente comune

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/01/2019 alla presenza del Custode Giudiziaro SIVAG, i beni erano occupati da persone delegate dal conduttore che aveva sottoscritto il contratto di locazione.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 13)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione ad uso abitativo registrato n. 8250 serie 3T del 08/09/2016 a nome del proprietario quale dante causa sig. (soggetto esecutato proprietario per la quota di 1/1).

*"Il contratto di locazione ad uso abitativo è stipulato per la durata di anni quattro dal 08/08/2016 al 07/08/2020 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni...omissis...
Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.200,00 (compreso di spese condominiali) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate, di importo mensile € 350,00 (Trecentocinquanta/00) compreso di spese condominiali...omissis..."*

Il sottoscritto PE, considerati i prezzi di locazione riferiti al mercato della zona, rileva che l'importo del canone di locazione è mediamente al disotto di circa il 50% dei prezzi medi di mercato per immobili con analoghe caratteristiche.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE, ai fini della presente stima e nel merito dell'analisi giuridica, indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato "libero che "occupato" ritenendo che eventuali decisioni possano essere oggetto delle disposizioni del Giudice.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato 7)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare al foglio 97, particella 82, sub 34, premesso che una migliore comprensione dei passaggi di proprietà si rimanda alla lettura del successivo paragrafo 5, si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

TRASCRIZIONE del 24/02/2003 – Registro Particolare 12434 Registro Generale 17402
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2706/99 del 28/09/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(allegato 7.2)

TRASCRIZIONE del 06/12/2006 – Registro Particolare 59541 Registro Generale 101270
Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70955/6300 del 13/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(allegato 7.3)

TRASCRIZIONE del 01/09/2007 – Registro Particolare 39298 Registro Generale 67880
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1668/2006 del 05/10/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(allegato 7.5)

TRASCRIZIONE del 28/08/2008 – Registro Particolare 34290 Registro Generale 54341
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 42/2006 del 03/03/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(allegato 7.6)

TRASCRIZIONE del 29/08/2008 – Registro Particolare 34495 Registro Generale 54547
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2756/2001 del 12/05/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
(allegato 7.7)

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

ISCRIZIONE del 06/12/2006 – Registro Particolare 21888 Registro Generale 101271
Pubblico ufficiale BELLEZZA MARIA Repertorio 70956/6301 del 13/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: Banca Popolare di Novara S.P.A.
Contro:

Totale: € 521.000,00
(allegato 7.4)

ISCRIZIONE del 12/10/2016 – Registro Particolare 11639 Registro Generale 66392
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 33793 del 03/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore: Immobiliare Vama S.r.l.
Contro:
Totale: € 16.258,24

TRASCRIZIONE del 14/02/2018 – Registro Particolare 7282 Registro Generale 10917
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2311 del 09/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Condominio "Aree e servizi comuni" di via Pellegrino Rossi 13-15-15/1-3-5-7
Contro:
(allegato 7.8)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 14.1)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 12/02/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolte gestione anno precedente:	€	2.565,52
- Spese insolte gestione anno in corso:	€	2.673,76

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate:	€	2.600,00 circa
--	---	----------------

Spese di manutenzione straordinaria:

NESSUNA

Millesimi di proprietà:

20,000/1000

Avvertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Spese di gestione supercondominio: (allegato 14.2)

L'Amministratore del supercondominio denominato "condominio aree e servizi comuni di via Pellegrino Rossi nn. 13-15-15/1,3,5,7" ha fornito in data 19/02/2019 le seguenti informazioni:

Spese supercondominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolte gestione anno precedente:	€	194,73
- Spese insolte gestione anno in corso:	€	144,80

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate:	€	170,00 circa
--	---	--------------

Spese di manutenzione straordinaria:

NESSUNA

Millesimi di proprietà:

5,3570/1000

vertenza ulteriori: si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due an-

ni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

4.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

PARZIALE. Si rileva che, nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, l'androne interno condominiale è posto ad una quota rialzata (5 gradini) rispetto al piano strada.

Per superare tale dislivello, potrà essere installato un servo-scala o altri dispositivi per il superamento del dislivello.

4.5. Attestazione APE: (allegato 15)

L'amministratore condominiale ha fornito copia dell'Attestato di Certificazione Energetica, identificato con Prot. n. 15146-015854-09 con validità fino al 21/10/2019 in base al quale si certifica che l'unità immobiliare ai fini del contenimento energetico è classificato in Classe energetica F con un valore di 172.4 KWh/mq

4.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NON DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Dal certificato ipotecario speciale già in atti, dalla visura storica oltre che dalle analisi svolte dal sottoscritto PE sulla documentazione disponibile presso gli Uffici competenti, si evince quanto segue:

5.1. Precedenti proprietari

- Dalla lettura dell'ultimo atto di provenienza si rileva che i sig.ri **omissi per privacy** e **omissis per privacy (per la quota di 1/2 ciascuno)** risultano proprietari per titoli anteriori al ventennio, dell'unità immobiliare sita in via Pellegrino Rossi n. 15/1, oggetto della presente procedura.
(allegato 7.1)

- **2003/2008 successione per morte di omissis (ripetuta e trascritta 3 volte)**

1^a successione (allegato 7.2) in data 24/02/2003

In forza di successione legittima in morte della sig.ra _____
_____dichiarazione di successione trascritta in data 24/02/2003 ai nn. 17402/12434:

l'unità immobiliare sita in via Pellegrino Rossi 15/1, pervenne alla sig.ra _____

(per la quota di 1/4) ed al sig. _____ (per la quota di 3/4)

N.B. Si osserva che nella presente trascrizione NON è nominato il sig. _____ (2° figlio)

2^a successione (allegato 7.6) in data 28/08/2008

In forza di successione legittima in morte della sig.ra _____),

dichiarazione di successione trascritta in data 28/08/2008 ai nn. 54341/34290: l'unità immobiliare sopra citata pervenne alla sig.ra _____ **(per la quota di 1/6),**

al sig. _____ **(per la quota di 4/6)** e al sig. _____ **(per la quota di 1/6).**

N.B. Si osserva che nella presente trascrizione è nominato anche il sig. _____ (2° figlio)

3^a successione (allegato 7.7) in data 29/08/2008

In forza di successione legittima in morte della sig.ra _____
_____dichiarazione di successione trascritta in data 29/08/2008 ai nn.

54547/34495: l'unità immobiliare sopra citata pervenne alla sig.ra _____

(per la quota di 1/4), al sig. _____ (per la quota di 3/4).

N.B. Si osserva che nella presente trascrizione NON è nominato il sig. _____ (2° figlio)

N.B. Dalla lettura dell'ispezione ipotecaria, si rileva che NON RISULTA TRASCRI
na
accettazione tacita o espressa dell'eredità.

Inoltre, dalla lettura dell'atto di provenienza del 2006 (allegato 4), a pagina 5 si rileva l'esistenza di un'accettazione tacita di eredità trascritta in data 02/03/2006 ai nn. 16529/9026.

Dalla nota di trascrizione (allegato 5), il sottoscritto PE ha rilevato che l'accettazione tacita di eredità riguarda un'altra unità immobiliare sita in Milano, via degli Artaria n. 15. Detta unità immobiliare; NON oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare

2007 successione per morte di _____ (allegato 7.5)

In forza di successione legittima in morte del sig. _____, dichiarazione di successione trascritta in data 01/09/2007 ai nn. 67880/39298: la quota di proprietà del *de cuius* pervenne ai figli _____ **(per la quota di 1/4)** e _____ **(per la quota di 1/4).**

N.B. nel merito nelle quote ereditarie si rileva che nel caso della suddetta successione, le quote di proprietà "trasferite" non risulterebbero matematicamente corrette in relazione a quanto determinato dalla "2^ successione" sopra citata (che individua nell'asse ereditario entrambi i figli oltre che il coniuge superstite)

Si precisa inoltre che anche in questa successione NON risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità

5.2. Attuali proprietari

- In forza di atto di compravendita del 13/11/2006 repertorio 70955/6300 (notaio Bellezza Maria) trascritto in data 06/12/2006 ai nn. 101270/59541: i sig.ri _____ **(per la quota di 1/2)** e _____ **(per la quota di 1/2)**, vendono l'unità immobiliare (oggetto della presente procedura) al sig. _____ **(SOGGETTO ESECUTATO)**. (allegato 4)

N.B. Dalla lettura della nota di trascrizione di cui al presente punto "5.2" si rileva che la compravendita è stata trascritta "contro" i sig.ri _____ (per la quota di 1/2) e _____ (per la quota di 1/2). (allegato 7.3)

N.B. Nel merito delle criticità sopra esposte, il sottoscritto PE ha formulato apposita istanza di istruzioni al Giudice, il quale ha disposto: "che il perito depositi il proprio elaborato riservandosi ogni ulteriore decisione alla prossima udienza"

6. PRATICHE E CONFORMITÀ EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (allegato 11)

- Licenza per Opere Edilizie n. 985 del 19/04/1968 per la costruzione di un fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione, negozi con autorimesse sotterranee;
- Certificato di Agibilità n. 340 del 23/11/2005

6.2. Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto PE accerta la CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima.

6.3. Conformità catastale: (allegato 9)

Planimetria catastale: data presentazione 02/10/1969

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 50 mt fermata autobus linea 70 e a 350 mt fermata Dergano MM 3 e quindi con il centro di Milano;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,7 Km accesso alla Superstrada Milano-Meda e all'autostrada A-4 (Autostrada Torino-Trieste). Presenti inoltre importanti assi viabilistici di penetrazione al centro di Milano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Il complesso condominiale è stato costruito tra gli anni 60' e 70' del secolo scorso. L'edificio pluripiano è costituito da tre porzioni con diverso orientamento a formare una "C" aperta.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con piastrelle in Klinker
- accesso: portoncino con telaio e profili in ferro verniciato; specchiatura in vetro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Da via Pellegrino Rossi si accede al vialetto di collegamento allo stabile contraddistinto con il civico 15/1.

Attraverso il cancelletto d'ingresso e passando per il cortile comune del condominio, si accede all'androne dotato di vano scala e ascensore.

L'unità immobiliare pignorata è posta al primo piano, servito da ascensore e scala condominiale, dove sono presenti altre due immobiliari

Dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso dell'appartamento che distribuisce con un lungo corridoio soggiorno e cucina oltre le due camere da letto e il bagno dotato di finestra.

Tutti i locali sono dotati di finestre che consentono la naturale aerazione e illuminazione degli ambienti

L'unità immobiliare è inoltre dotata di un vano cantina posto al piano seminterrato accessibile dalla scala comune.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti:
 - in cucina è presente un rivestimento perline di legno fino ad un'altezza di 250 cm; oltre che rivestimento in piastrelle solo sulla parete attrezzata.
 - nella camera da letto matrimoniale e nel ripostiglio pareti normalmente tinteggiate;

- in bagno pareti rivestite con piastrelle in ceramica 7,5 x 15 cm fino ad un'altezza di 170cm oltre la quale le pareti sono tappezzate con carta da parati
nei restanti locali le pareti presentano una tappezzeria in carta da parati
- pavimenti: nel bagno e in cucina piastrelle in ceramica 10 x 20 cm;
nella camera da letto singola parquet;
nei restanti locali pavimento alla palladiana (regolare" in marmo)
 - infissi esterni: in tutti i locali serramenti vetro singolo in legno verniciato (pessime condizioni di manutenzione conservazione) e sistema oscurante con tapparelle in PVC;
 - porta d'accesso: portoncino di sicurezza con doppia serratura;
 - porte interne: ante a battente in legno verniciato con specchiatura in vetro;
 - imp. citofonico: presente e funzionante;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - imp. idrico: sottotraccia;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - impianto termico: centralizzato a diffusione con radiatori in ghisa.
I radiatori sono dotati di valvole termostatiche e contabilizzatore
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldacqua a gas installata in bagno;
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
 - condizioni generali dell'appartamento: sufficienti

Cantina:

- porta d'accesso: anta in ferro;
- pavimento: battuto di cemento
- pareti: pareti in mattoni forati e calcestruzzo
-

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (allegato 9) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici in ragione dei coefficienti (rapporti mercantili) secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	90,3	100%	90,3
balcone	mq.	10,1	30%	3,0
cantina	mq.	14,7	25%	3,7
		115,2		97,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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 d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo Normale:

Valore mercato prezzo min. 1500 / prezzo max. 1700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,8 / prezzo max. 5,6 (Euro/mq x mese)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1750 / prezzo max. 2300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 7,5 (Euro/mq x mese)

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.000,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	97,0	€ 2.000,00	€ 194.000,00

€ 194.000,00

9.5. Adeguaenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 194.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.700,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (gestione ordinaria)	-€ 5.239,28
• Debiti condominiali gestione straordinaria	-
• Debiti supercondominiali ultimi due esercizi (gestione ordinaria)	-€ 339,53
• Debiti supercondominiali gestione straordinaria	-
	<hr/> <hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 178.721,19

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

MILANO via Pellegrino Rossi n. 15/1 piano: 1-S1 foglio 97 particella 82 subalterno 34	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 178.700,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 143.000,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti

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 26/02/2019

L'esperto
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

Allegato 1	Elaborato fotografico
Allegato 2	Atto di pignoramento – Condominio “Aree e Servizi Comuni” di via P. Rossi
Allegato 3.1	Atto di intervento – Immobiliare Vama Srl
Allegato 3.2	Atto di intervento – Condominio di via P. Rossi 15/1
Allegato 4	Atto di provenienza
Allegato 5	Accettazione eredità – ALTRA U.I. NON PIGNORATA
Allegato 6	Certificato ipocatastale speciale
Allegato 7	Ispezione ipotecaria sub 34
Allegato 7.1	Nota trascrizione compravendita 1970
Allegato 7.2	Nota trascrizione successione 24.2.2003 Corona Maria
Allegato 7.3	Nota trascrizione compravendita 2006
Allegato 7.4	Nota trascrizione mutuo 2006
Allegato 7.5	Nota trascrizione successione 1.9.2007 Veronesi Renato
Allegato 7.6	Nota trascrizione successione 28.8.2008 corona Maria
Allegato 7.7	Nota trascrizione successione 29.8.2008 Corona Maria
Allegato 7.8	Nota trascrizione pignoramento
Allegato 8	Visura storica sub 34
Allegato 9	Planimetria catastale sub 34
Allegato 10	Estratto di mappa
Allegato 11	Pratiche edilizie
Allegato 12	Estratto PGT
Allegato 13	Contratto di locazione 8250 serie 3T del 8.9.2016
Allegato 14.1	Spese condominiali
Allegato 14.2	Spese supercondominiali
Allegato 15	APE condominio P. Rossi 15/1