



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

681/2019

GIUDICE DOTT. SIMONA CATERBI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

arch. LAURA VENTURINI

VNTR67A62E514N

con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4

tel. 0331/5345094 fax 0331/532427

imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it

Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.11977

Albo CTU Tribunale di Milano n.11977

P.IVA 13062440154

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Identificativo corpo: **Appartamento posto al piano primo (soggiorno, cucina, serra, camera, ripostiglio e doppio wc)**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Milano Via Privata Pietro Gaggia n. 17. Lo stabile è composto da due piani fuori terra; all'appartamento si accede tramite un vano scala senza ascensore, da qui si percorre un'area scoperta, un lastrico solare, e si accede all'appartamento. L'appartamento è mansardato, la zona definita catastalmente come serra, (adibita a zona pranzo) è realizzata con serramenti in vetro e alluminio sia sulle pareti che soffitto, gli altri locali hanno soffitto in legno. L'appartamento si presenta all'atto del sopralluogo in buono stato di conservazione. La superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa 90 mq. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto: l'immobile dista 300 metri dalla fermata della MM 3 (Porto di Mare), 850 metri dalla Stazione Rogoredo e 8 km all'Aeroporto di Milano Linate.

1) APPARTAMENTO: Foglio 561, Particella 111, Subalterno 746, – indirizzo: Via Privata Pietro Gaggia n.17 – Milano – Piano: 1 – Zona Cens. 3 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catastale Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte: 93 m² – Rendita: € 371,85.

Intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 01/01/1992.

Variazione nel classamento del 13/06/2008 protocollo n.MI0540663 in atti del 13/06/2008 variazione di classamento (n.40442.1/2008)

Variazione del 13/06/2007 protocollo n.MI0557685 in atti del 13/06/2007 fusione – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.40445.1/2007)

Confini:

altra unità immobiliare, copertura altra unità immobiliare, terrazzo comune, altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva: **90,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 198.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 181.600,00**

Data della valutazione: 7 novembre 2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 17/10/2019 era presente il sig. [REDACTED] occupante l'immobile, lo stesso ha accompagnato la scrivente e il custode presso l'appartamento posto al primo piano. **In data 02/10/2019 da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 risulta registrato il seguente contratto di locazione n. 1729/3T/2016 registrato sull'immobile oggetto di procedura.** La scrivente in data 05/11/2019 ha provveduto a richiedere un certificato contestuale di residenza e l'esecutato risulta residente in Via Privata Gaggia n.17, come da lui stesso dichiarato e riportato nel verbale di sopralluogo.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria nn.32951/6868 del 27/04/2006 concessa a garanzia di mutuo fondiario del 26/04/2006, notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.14527. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a Milano codice fiscale [REDACTED] – capitale euro 700.000,00 ipoteca euro 1.050.000,00 durata 10 anni.

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili e a margine di detta formalità risultava: annotazione nn.20622/4331 del 03/04/2008 derivante da atto di frazionamento in quota del 08/02/2008, notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.16262, con il quale all'immobile veniva assegnata una quota capitale di euro 215.000,00 per un montante di euro 322.500,00

Iscrizione ipoteca volontaria nn.38477/8187 del 16/07/2009 concessa a garanzia di

mutuo fondiario del 10/07/2009, notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.17820. A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] capitale euro 86.600,00 – ipoteca euro 161.280,00 durata anni 20.

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili.

Iscrizione ipoteca volontaria nn.5918/856 del 02/02/2012 garanzia di mutuo del 27/01/2012, notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.20293. . A favore di [redacted]

[redacted] Contro [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted] – capitale euro 325.000,00 – ipoteca euro 585.000,00 durata anni 12.

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili.

Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione nn.3868/620 del 19/01/2017 derivante da ruolo del 17/01/2017, emesso da [redacted]. A favore di [redacted]

[redacted] Contro [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted] – capitale euro 7.710.949,77 – ipoteca euro 15.421.899,54.

N.B. la formalità riguarda anche altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 28/04/2019, rep.11533, trascritto il 15/05/2019 ai nn.36261/24395 a favore di [redacted] con sede in Milano codice fiscale [redacted] contro [redacted], nato a [redacted] codice fiscale [redacted], sul seguente immobile: proprietà 1/1 su abitazione di tipo popolare nel Comune di Milano in Catasto dei Fabbricati foglio 561, particella 111, sub 746 – Via Privata Pietro Gaggia n.17.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Si segnala: costituzione di vincolo di destinazione con atto del 19/12/2008 notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep.17238 trascritto il 30/12/2008 ai nn.93635/65019 in favore del Comune di Milano con sede in Milano codice fiscale 01199250158.

SI RIPORTA IL PREMESSO E IL TUTTO CIO' PREMESSO DEL TRASCRIVENDO ATTO:"PREMESSO1) CHE LO STESSO E' PROPRIETARIO DELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO (MI), VIA PIETRO GAGGIA N. 17 E PRECISAMENTE:A) APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 746 (SETTECENTOQUARANTASEI), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO 1, Z.C. 3, CATEG. A/4, CLASSE 3, VANI 4, SUPERF. CATAST. MQ. 93, RENDITA EURO 371,85=. COERENZE IN CONTORNO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, COPERTURA ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, TERRAZZO COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE.B) UNITA' IMMOBILIARE AD USO NEGOZIO CON RETRO E SERVIZI, POSTO AL PIANO TERRA CON SOPPALCO, CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI MILANO AL FOGLIO 561 (CINQUECENTOESSANTUNO), MAPPALE 111 (CENTOUNDICI), SUBALTERNO 747 (SETTECENTOQUARANTASETTE), VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA N. 17, PIANO T, Z.C. 3, CATEG. C/1, CLASSE 6, MQ. 39, SUPERF. CATAST. MQ. 45, RENDITA EURO 584,11= IN SEGUITO A DENUNCIA DI VARIAZIONE IN DATA 30 GIUGNO 2008 N. 44964.1/2008 (PROT. N. MI0585146) PER DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.COERENZE IN CONTORNO, DA NORD IN SENSO ORARIO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE, VIA PIETRO GAGGIA, PROPRIETA' MAPPALE 110.2) CHE DETTE UNITA' IMMOBILIARI PERVENNERO CON ATTI DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MARCO SCHIAVI DI MILANO IN DATA:- 23 MAGGIO 2008 N.16582/8248 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 5 GIUGNO 2008 N. 12324 SERIE 1T - TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 9 GIUGNO 2008 NN. 33880/20103 (QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO A):- 30 OTTOBRE 2008 N. 17007/8513 DI REP., REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 4 IN DATA 13 NOVEMBRE 2008 N. 24599 SERIE 1T - TRASCRITTO A MILANO 1 IN DATA 14 NOVEMBRE 2008 NN. 82836/57547

(QUANTO ALL'UNITA' DESCRITTA AL PUNTO B).TUTTO CIO' PREMesso DICHIARA QUANTO SEGUE:1) LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO.2) **IL SOTTOSCRITTO [REDACTED], DESTINA L'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO SITO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) A PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA AL PRIMO PIANO IN MILANO, VIA PIETRO GAGGIA N. 17 (DESCRIZIONE AL PUNTO A DELLE PREMESSE); LA SUDETTA UNITA' IMMOBILIARE PERTINENZIALE (DESCRIZIONE AL PUNTO B DELLE PREMESSE) VIENE VINCOLATA AD USO DI ANDRONE INGRESSO E RICOVERO AUTOVETTURA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 10 COMMA 2.2 E 2.3 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO."**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Con e-mail del 22/10/2019 Amministratore pro tempore Condominio Corte Gaggia 17, comunicava che **non vi sono spese condominiali insolute.**

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

Ammontare medio spese condominiali annue € 1.300,00

Spese straordinarie deliberate € 2.206,00

Millesimi di comproprietà: 56,19

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile indicato in catasto risulta intestato a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- proprietà per 1/1.

In virtù di compravendita con atto del 23/05/2008, Notaio Marco Selvino Schiavi di Milano, rep. 16582, trascritto il 09/06/2008 si nn.33880/20103 da potere di [REDACTED]

6.2.PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla ditta [REDACTED] con sede a Milano, codice fiscale [REDACTED] l'immobile era pervenuto per l'acquisto fattone con atto del 21/12/2005, notaio Marco Servino Schiavi di Milano rep.14156, trascritta il 12/01/2006 ai nn.2519/1519 da potere di [REDACTED], nato a Milano il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED], nato a Milano il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a Milano il [REDACTED] codice fiscale P [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno.

Ai venditori l'immobile era pervenuto a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 03/04/1998 con successione registrata a Milano il 29/11/2000, rep.9579/98 trascritta il 04/01/2006 ai nn.635/396 la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 23/02/2005 ai nn.11679/6816; a [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il 12/03/1979 con successione registrata a Milano al n.37, vol.963 trascritta il 12/02/1981 ai nn.5871/4856 per testamento olografo pubblicato il 10/09/1973, notaio Angelo Biasini, rep.320, trascritto il 11/10/1979 ai nn.35010/29485.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessioni in Sanatoria:

n. 126 del 15/02/2005

n. 15669 del 30/06/2003

n. 15709 del 30/06/2003

Denuncia di Inizio Attività:

PG n.12767/2006 del 10/02/2006

Variante PG n.434071/2007 del 11/05/2007

Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale:

PG n.666294/2007 del 20/07/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 12/09/2019 con atti P.G.402634 – Pratica n. Prog. 31894/2019 la scrivente inoltrava istanza all'Area Sportello Unico per l'edilizia di Milano per accesso atti.

Con lettera datata 02/10/2019 il Comune di Milano invitava la richiedente a recarsi presso l'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie, precisando che ***"...per gli altri fascicoli oggetto della richiesta, la trattazione è tutt'ora in corso e sarà nostra cura informarla non appena si renderanno disponibili"***.

In data 16 ottobre 2019 la scrivente si recava presso gli Uffici ma la doc. riguardava solamente una minima parte della richiesta e precisamente PG.666294/2007 (fine e lavori e collaudo) e riportava la specifica via Gaggia 17 piano terra.

Successivamente all'udienza in data 10/12/2019 ho provveduto ad inoltrare una serie di PEC e email di sollecito all'Ufficio preposto, ma solo in data 22/01/2020 **la scrivente ha ricevuto risposta da parte degli uffici preposti dicendo che i documenti "risultano irreperibili"**. Si precisa inoltre che in data 16/12/19 vista la lentezza con cui il Comune tardava a consegnare la documentazione richiesta ho provveduto, al fine di ricostruire la storia dell'immobile, a richiedere ulteriori pratiche edilizie seppur approvate in data antecedente a quelle richieste in data 12/09/2019, ma ad oggi nulla è pervenuto da parte del Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile non risulta conforme. (errata posizione porta d'ingresso – porzione di superficie all'interno del wc zona giorno non inserita in scheda – differenze di altezze zona giorno e camera)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA PRIVATA PIETRO GAGGIA 17

Appartamento

DI CUI AL PUNTO A

A Identificativo corpo: **Appartamento posto al piano primo (soggiorno, cucina, serra, camera, ripostiglio e doppio wc)**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Milano Via Privata Pietro Gaggia n. 17. Lo stabile è composto da due piani fuori terra; all'appartamento si accede tramite un vano scala senza ascensore, da qui si percorre un'area scoperta, un lastrico solare, e si accede all'appartamento. L'appartamento è mansardato, la zona definita catastalmente come serra, (adibita a zona pranzo) è realizzata con serramenti in vetro e alluminio sia sulle pareti che soffitto, gli altri locali hanno soffitto in legno. L'appartamento si presenta all'atto del sopralluogo in buono stato di conservazione. La superficie lorda complessiva equivalente per la stima di circa 90 mq. La zona è ben servita dai mezzi di trasporto: l'immobile dista 300 metri dalla fermata della MM 3 (Porto di Mare), 850 metri dalla Stazione Rogoredo e 8 km all'Aeroporto di Milano Linate.

1) APPARTAMENTO: Foglio 561, Particella 111, Subalterno 746, – indirizzo: Via Privata Pietro Gaggia n.17 – Milano – Piano: 1 – Zona Cens. 3 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catastale Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte: 93 m² – Rendita: € 371,85.

Intestato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Variazione del 01/01/1992.

Variazione nel classamento del 13/06/2008 protocollo n.MI0540663 in atti del 13/06/2008 variazione di classamento (n.40442.1/2008)

Variazione del 13/06/2007 protocollo n.MI0557685 in atti del 13/06/2007 fusione – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.40445.1/2007)

Confini:

altra unità immobiliare, copertura altra unità immobiliare, terrazzo comune, altra unità immobiliare.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di MILANO in Privata Pietro Gaggia n.17 (zona Corvetto). Posizionato nella zona sud-est di Milano, la zona è completamente urbanizzata e ben servita da mezzi di trasporto pubblico, nelle vicinanze si possono trovare attività commerciali, scuole di ogni ordine e grado e parchi (Parco Lambro) e strutture ospedaliere.

COLLEGAMENTI

aeroporto Milano Linate: distante 8,00 km (tramite A51)

aeroporto Milano Malpensa: distante 70,00 km (tramite A8)

autobus: linea 84/95 nelle immediate vicinanze

stazione Rogoredo: 850 metri

metropolitana MM3 porto di Mare: 300 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono
esposizione: sufficiente
luminosità: sufficiente
panoramicità: sufficiente
impianti tecnici: sufficienti
stato di manutenzione: buono
servizi: sufficienti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

porta ingresso condominiale: ferro stato sufficiente
infissi esterni: in PVC col. verde con vetrocamera e zanzariera buono stato – zona soggiorno n.2
finestre per tetti tipo Velux stato sufficiente
infissi interni: legno laminata col. bianco sia a battente che a scrigno stato buono
manto di copertura: a falda realizzato con copertura in alluminio non verificato
pareti esterne: intonaco civile lato cortile stato di manutenzione sufficiente
pavimentazione interna: parquet stato buono
plafoni: in legno mansardato e zona serra in vetro con struttura in PVC col. verde stato buono
porta ingresso appartamento: blindata rivestita in laminato col. marrone con doppia serratura stato buono
protezioni infissi esterni: /
rivestimento interno parti condominiali: intonaco e pittura lavabile in sufficiente stato
scale condominiali: pavimentazione in graniglia di cemento in sufficiente stato manutentivo

Degli Impianti:

ascensore: /
citofonico: solo audio
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: /
gas: /
conformità: /
idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto pubblico
termico: inverter
sanitario: boiler elettrico

Delle Strutture:

balconi e terrazzi: /
copertura: falda
fondazioni: /
scale interne condominiale: a rampe realizzate in cemento armato
solai: solaio misto in latero cemento
strutture verticali: /

travi: /

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coeff.	Val. equivalente
Abitazione piano 1	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
Totale	Sup. commerciale	90,00		90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsinoimmobiliare.it

Abitazione tipo economico in ottimo stato di conservazione (05/11/2019)

2 fascia: euro 1.750,00

fascia media: euro 2.034,00

1 fascia: euro 2.318,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate

1 semestre 2019 Provincia: MILANO

Comune: Milano

Tipologia: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: ottimo

Valore Mercato (€/mq) minimo euro 1.250,00 massimo euro 2.100,00

Le agenzie immobiliari della zona danno una valutazione media di euro 2.588,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista

di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare, con la precisazione che essendo l'immobile ancora da ultimarsi si è ritenuto di stimare quale possa essere il valore del bene immesso sul mercato ad intervento ultimato e da questo si andrà a detrarre in via percentuale l'incidenza del costo che si andrà a sostenere per l'ultimazione (con i relativi costi tecnici) nonché le spese generali che l'acquirente dovrà sostenere e gli utili derivanti dal rischio imprenditoriale. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Milano, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, - Agenzie: Tecnocasa, Professione Casa, Osservatori del Mercato Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano 1	90,00	€ 2.200,00	€ 198.000,00
Totale	90,00		€ 198.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 198.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti

la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n.311,L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ.mod.D.Lgs.81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri

perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Le superfici dell'immobile sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e potrebbero presentare lievi discordanze con quanto effettivamente in loco.

Per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona. Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per unità di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con immobili recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari.

Determinato il valore di mercato dell'immobile ultimato in base ai parametri sopra riportati si è valutata l'entità delle opere a finire ed i relativi costi e si è effettuata una idonea decurtazione valutando altresì i costi tecnici, le spese generali l'utile di impresa ed i rischi imprenditoriali; il tutto ha determinato i coefficiente da applicarsi in detrazione al valore di mercato dell'immobile finito.

Per l'immobile e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero immobile finito</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione [A/4]	90,00	€ 198.000,00	€ 198.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE:

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED].

Come riportato nel contratto allegato la durata è di 6+6 dal 01/03/2016 al 01/03/2028.

Il canone di locazione è convenuto in € 4.800,00 corrisposto in 12 rate anticipate di € 400,00; aggiornato ogni anno con riferimento all'indice ASTAT nella misura del 75%.

Verificati i valori relativi alle quotazioni di locazione del borsinoimmobiliare.it e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché lo stato di fatto in cui si trova l'appartamento, **la scrivente ritiene che il valore del canone di locazione possa essere stabilito in € 6,00 al mq. (€6 x 90= € 540,00 mensile) per un importo annuo totale di = € 6.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

€ 9.900,00

Spese condominiali insolute nel biennio: nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

Costi tecnici per ripristinare chiusura vano wc zona giorno – spostamento porta ingresso.

Presentazione pratica in Sanatoria per regolarizzazione altezze locali
aggiornamento catastale sanzione e diritti.

€ 6.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 181.600,00

LOTTO 1 (Comune di Milano Via Privata Pietro Gaggia n. 17 - Piano: 1 – Zona Cens. 3 - Categoria: A/4 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani – Sup. Catastale Totale: 93 m² - Totale escluse aree scoperte: 93 m² Rendita: € 371,85)

Valore commerciale:

€198.000,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

€181.600,00

Milano, 18 febbraio 2020

Il perito estimatore
arch. Laura Venturini

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Scheda Catastale;
- 3) Visura Catastale Storica;
- 4) Atto di compravendita;
- 5) Documentazione edilizie reperita presso il Comune di Milano;
- 6) Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- 7) Documentazione amministratore condominiale;
- 8) Certificato di residenza;
- 9) Verbale sopralluogo del 17/10/2019;
- 10) Attestati invio perizia;
- 11) Copia privacy.
- 12) Trascrizione vincolo di destinazione
- 13) Visura catastale sub. 747
- 14) Scheda catastale sub. 747
- 15) Risposta Comune del 22/01/2020
- 16) Atto unilaterale di vincolo