



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 158/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Dott. Vincenzo Bonifacio

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Dei Cignoli n. 9



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI
--

CORPO A (APPARTAMENTO)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Appartamento mansardato ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Dei Cignoli n. 9, piano: 6°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso, servizio, locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera, altro servizio e due balconi al piano.

L'unità immobiliare abitativa al piano sesto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 66,00.

DATI CATASTALI:

foglio 177, particella 29, subalterno 747, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 65, totale escluse aree scoperte: mq. 63, Rendita Catastale Euro 464,81, Via Dei Cignoli n. 9, piano: 6.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:	<u>Euro 147.000,00</u>
Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):	<u>Euro 125.000,00</u>

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 09/05/2021 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 10/05/2021 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO)

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento mansardato ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Dei Cignoli n. 9, piano: 6°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso, servizio, locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera, altro servizio e due balconi al piano.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **piena proprietà** degli immobili di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, stato civile libero.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 12/05/2021, come segue:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

foglio 177, particella 29, subalterno 747, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 65, totale escluse aree scoperte: mq. 63, Rendita Catastale Euro 464,81, Via Dei Cignoli n. 9, piano: 6.

Dati derivanti da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 09/06/2004 prot. n. MI0392147 in atti dal 09/06/2004 (n. 50013.1/2004);
- variazione del 12/12/2002 prot. n. 960461 in atti dal 12/12/2002 ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 72652.1/2002), (con soppressione dei precedenti subb. da 701 a 709 compresi, 6, 1, 37).

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

appartamento proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 29, Via Inverigo, appartamento proprietà di terzi, enti comuni.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano, Via Dei Cignoli

Fascia/zona: D30 Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: premesso che l'immobile risulta ubicato nel Quartiere Boldinasco, si espone dapprima che il quadro dei servizi risulta sufficiente nelle immediate

vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività e centri commerciali, parchi pubblici ed attività polifunzionali), così come i trasporti pubblici di superficie, si trovano sulla Via Gallarate e la Metropolitana Milanese MM1 (fermate Lampugnano e Uruguay) si trovano rispettivamente a 700m e 900m circa.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 5,7 km e raggiungibile da fuori Milano mediante il vicino svincolo Autostradale Viale Certosa di interconnessione ai raccordi autostradali, distante circa 2,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare è stato edificato alla fine degli anni '50 e inizi anni '60 (edificazione originaria), ed è formato da un fabbricato ubicato tra Via Dei Cignoli, Via Giovanni della Casa e Via Inverigo; l'edificio in questione allo stato attuale è costituito da n. 7 piani con una destinazione residenziale, compreso il piano terra/rialzato con altre destinazioni d'uso, oltre il piano seminterrato con altre destinazioni d'uso, precisando l'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione generale e della contestuale sopraelevazione eseguita nei primi anni 2000.

Si precisa inoltre che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante del settimo piano di nuova edificazione.

L'ingresso principale all'esterno avviene direttamente dal fronte strada di Via Dei Cignoli mediante un atrio esterno protetto ed un portone in ferro e vetro, il quale conduce all'atrio interno, nonché, ai relativi corpi scala ed elevatori.

Il complesso condominiale è fornito di una fascia circostante la Via destinata a verde e percorsi pedonali e di area cortilizia retrostante carrabile e con accesso dalla Via Inverigo.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimenti in mattoni faccia a vista ed intonaco civile;
- accesso esterno: portone in ferro verniciato e vetro;
- androne: pareti con intonaco civile/plastico prevalente, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato;
- scale: a rampe parallele in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate e parti comuni: buone (restaurate in epoca successiva alla prima edificazione);

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento mansardato ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Dei Cignoli n. 9, piano: 6°; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, servizio, locale soggiorno/cucina, disimpegno, locale camera, altro servizio e due balconi al piano.**

Appartamento

- esposizione: affaccio Sud/Ovest e Sud/Est;
- porta di accesso: blindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: in alluminio terno laccato bianco all'esterno e colore legno all'interno;
- sistema di oscuramento: persiane ad ante;
- porte interne: in legno a battente;
- pareti: intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: parquet per ingresso, locale soggiorno, disimpegno e locale camera; piastrelle in ceramica per i due servizi e per lo spazio cucina;
- rivestimenti: piastrelle in ceramica (tipo bisazza per i due servizi);
- lucernari: presenti ed apribili: soggiorno, camera e servizio;

- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia; è presente un impianto di condizionamento tipo split;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal gas metano;
- due servizi igienici: attrezzati con lavabi, vasi igienici, bidet, doccia e vasca;
- impianto di condizionamento: presente per il locale soggiorno e un locale camera;
- altezza dei locali: variabile: parte alta mt. 3,30 circa e mt. 1,78 circa parte bassa;
- condizioni generali: ottime: l'appartamento risulta ristrutturato totalmente e con materiali di buona fattura, derivante anche dal soprizzo dell'edificio (nuova edificazione del piano sesto), come si evince dalla documentazione fotografica.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 09/06/2021, congiuntamente con il Custode Giudiziario nominato, e alla presenza del proprietario.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 28/05/2021 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 02/04/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 13/05/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Roberto Bossi, in data 06/04/2005, ai nn. 183379/19197 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data

07/04/2005 ai nn. R.G./R.P. 23108/13097, la Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto al Signor XXXXXXXXXXXX (stato civile libero), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla relazione di stima, per richiesta e rilascio copia a mezzo mail presso lo Studio del Notaio rogante.

Osservazioni:

L'esperto riporta il contenuto dell'atto di compravendita sopracitato, laddove, in sintesi, al Punto 3. Stato giuridico, recita: "La parte acquirente prende atto che la parte venditrice si riserva in perpetuo il diritto, trasferibile a terzi, di esporre cartelloni o insegne ad uso pubblicitario sull'intero tetto del fabbricato e riconosce di non aver diritto ad alcuna indennità o compenso, ogni eccezione rimossa."

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 13/05/2021, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), che fa stato fino al 02/04/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 13/05/2021 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **L'esperto si riporta al Paragrafo 4.1.**

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 07/04/2005**, ai nn. R.G. e R.P. 23109/5173, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 150.000,00, per un totale in Euro 300.000,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

- **Ipoteca legale iscritta in data 04/05/2010**, ai nn. R.G. e R.P. 25351/5457, derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, capitale in Euro 26.082,62, per un totale in Euro 52.165,24, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

- **Ipoteca legale iscritta in data 02/05/2013**, ai nn. R.G. e R.P. 22197/3304, derivante da ruolo art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, capitale in Euro 22.278,81, per un totale in Euro 44.557,62, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 25/03/2021**, ai nn. R.G. e R.P. 22122/15151, a favore di: **XXXXXXXXXXXXXX**, contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **per il diritto di proprietà, per la quota intera**;

Sezione D della nota: il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 125.009,07, oltre interessi fino al saldo e spese.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 13/05/2021, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Arsini s.a.s., con sede in Milano, via Cavalcabo' n. 9, che a mezzo mail in data 13/09/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 1.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ 2.822,00 circa

Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto

Cause in corso: L'Amministrazione Condominiale ha comunicato all'esperto di aver notificato al proprietario atto di precetto per mancato pagamento delle spese condominiali, contestualmente alla notifica del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 29711/21 – RG 32220/21 – datato 06/07/2021 (copia della relativa documentazione è in allegato alla presente relazione di stima)

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che la costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; la costruzione del piano sesto mansardato e delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

In data 10/05/2021, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità on line, lo scrivente non ha potuto acquisire la documentazione richiesta, in quanto non era presente alcun documento digitale nell'archivio informatico.

In data 15/06/2021, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi on line, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti di fabbrica e successive modifiche; in data 02/08/2021, ha ricevuto dal competente Ufficio Visure l'invito alla prenotazione on line di un appuntamento per la visione del fascicolo edilizio richiesto, presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius n. 15; alla data successivamente prenotata del 17/09/2021, il CTU ha così effettuato l'accesso agli atti edilizi **messi a disposizione** con contestuale estrazione di copia:

ATTI DI FABBRICA:

- Licenza per opere edilizie n. 666 del 24/02/1959, atti n. 258087/43533/1958, in via Gallarate n. 103/5), per: costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione ed uffici;
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione atti n. 248706/50964/1959;
- Licenza per opere edilizie n. 230 del 28/01/1963, atti n. 242507/36751/1962, in via Dei Cignoli n. 9 (già via Gallarate n. 103/5), per: modifiche interne di tavolati e di facciata a variante delle opere autorizzate il 24/02/1959 con licenza n. 666;

SUCCESSIVE MODIFICHE:

- Provvedimento edilizio ex art. 1 Legge n. 10/1977 del 18/07/2002 n. 27235176/2002 per sottotetto L.R. n. 15/96: creazione al piano sottotetto di sei appartamenti, comprensivi di cappuccine e terrazzini, posizionati come ai piani sottostanti, rifacimento totale del tetto con sostituzione dei materiali di copertura, innalzamento dei muri perimetrali per avere un'altezza utile interna di cm. 180 e innalzamento del colmo a cm. 350, collegamento degli impianti nuovi con gli impianti sottostanti;
- D.I.A. del 15/05/2006 PG 466310/2006 progr. 3801/2006, per: opere di completamento – art. 105 R.E., al piano sottotetto;

7.2. Conformità edilizia e catastale

Preso atto di quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale e Comunale acquisite.**

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

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

Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 4.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	63,90	100%	63,90
due balconi	mq.	7,00	30%	2,10
Totale	mq.	70,90		66,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili **una buona proprietà in relazione all'ubicazione**, collocata in prossimità delle principali arterie primarie ad alta percorribilità e servita da tutti i servizi di supporto alla residenza elencati al capitolo specifico, conseguentemente, i beni si considerano appetibili per un ampio raggio di richiesta.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente confermando che il compendio immobiliare risulta in uno stato di manutenzione generale buono, tenendo in considerazione che lo stesso è stato oggetto di un restauro generale delle facciate e delle parti comuni, confermando quanto già esposto al capitolo specifico.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, composta da due locali, doppi servizi e dotata di due balconi al piano, tenendo conto del piano di appartenenza (sesto mansardato), tipologia, esposizione e consistenza dei locali, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo; per quanto concerne le condizioni generali manutentive, si conferma quanto precedentemente descritto al capitolo specifico, precisando nuovamente che l'appartamento risulta derivante dalla nuova edificazione di sopralzo eseguita nella prima metà degli anni 2000.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (sesto mansardato), caratteristiche tipologiche e materiali impiegati, esposizione dei locali, presenza di due servizi e di due balconi al piano, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via Dei Cignoli e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure e Cittadella degli Archivi – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 2° semestre 2020

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.400,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 6°	63,90	€ 2.400,00	€ 153.360,00
Due balconi	piano 6°	2,10	€ 2.400,00	€ 5.040,00
Totale		66,00		€ 158.400,00
Totale arrotondato				€ 158.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 158.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 7.900,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 2.822,00
Totale	€ 147.278,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 147.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 147.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 125.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI

PREZZO BASE D'ASTA

€ 147.000,00

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), lì 20 Settembre 2021

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) istanza accesso atti e doc. acquisita presso Comune Milano/Cittadella degli Archivi
- 7) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale e doc. ingiunzione
- 9) documentazione fotografica