
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 626/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Clitumno n. 11
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Clitumno n.11

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 236, particella 47, subalterno 20**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato). Par approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero : Euro **58.894,43**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA CLITUMNO N. 11
Appartamento al piano primo (2°f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Clitumno n. 11, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizi.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS nato in il , C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 12.11.2020 il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente in Milano presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Clitumno n. 11; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Dal certificato di stato civile richiesto al Comune di Milano ed acquisito in data 12.11.2020 il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta di stato libero.

(all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia: all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di 1/1

Dati identificativi: **foglio 236, particella 47, subalterno 20**

Dati classamento: **cat. A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 44 mq, totale escluse aree scoperte 44 mq; rendita Euro 480,30**

Indirizzo: Comune di Milano, Via Clitumno n. 11 piano: 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare 30/01/2008 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2008 protocollo n. MI0086293 in atti dal 30/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6397.1/2008);

Situazione dell'unità immobiliare 30/01/2007 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/01/2007 protocollo n. MI0070433 in atti dal 30/01/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6397.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare 30/12/1939 (antecedente all' impianto meccanografico)derivante da: VARIAZIONE del 30/12/1939 in atti dal 26/05/1999 RET. RIF. DI MAPPA- FIN.98/99 (n. 157959.1/1939);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

N.B: Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo ha verificato che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, diversamente da quanto riportato nella visura catastale dello stesso, **insiste sul mappale 48 del foglio 236** e non sul mappale 47. Si precisa tuttavia che l'accesso al cortile interno, dal quale è possibile raggiungere il corpo di fabbrica di cui è parte il bene, risulta accessibile da androne passante facente parte del fabbricato insistente sul mappale 47 ed avente ingresso dal civico 11 di Via Clitumno. A parere dello scrivente è da prevedersi un allineamento della visura catastale al fine di rettificare il numero di mappale sostituendo l'attuale mappale 47, erroneamente indicato in visura catastale, con il mappale 48. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 7.3 della relazione di stima.

1.4 Coerenze

Cortile comune, parti comuni e altra unità immobiliare.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene 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

Fascia/zona: periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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: a 260 mt. circa dal bus – linea 62; 300 mt. circa dal bus – linea 56; a 700 mt. circa dalla metropolitana Linea MM2 – fermata Udine

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Milano A51.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare fa parte di più ampio complesso edilizio con accesso da Via Clitumno n. 11 per mezzo di cancello pedonale e carraio in ferro con ante a battente; in particolare il corpo di fabbrica in oggetto è costituito da 6 piani fuori terra e risulta accessibile da area cortilizia comune, raggiungibile dal cancello d'ingresso, per mezzo di androne passante. Dall'area cortilizia si accede a vani scala condominiali di tipo aperto ma coperti, i quali consentono di raggiungere i ballatoi di esterni che distribuiscono le unità immobiliari ai diversi piani.

- Struttura: muratura portante;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento o consolidati;
- balconi: a sbalzo su mensole con soletta in c.a. e parapetto in ferro sul fronte del fabbricato rivolto su Via Clitumno; internamente sono presenti ballatoi a sbalzo su mensole della medesima tipologia;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso al complesso: cancello pedonale e carraio in ferro con ante a battente ed apertura manuale;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: pessime con esclusione della facciata fronte strada recentemente risanata e rinnovata.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all' 1 settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Clitumno n. 11, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizi. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio comune per mezzo di porta blindata.

Per approfondimenti rispetto alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a Nord-Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: serramenti in alluminio bianco con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno naturale con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;

- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: predisposizione riscaldamento autonomo con caldaia a gas (non rilevata/assente) con radiatori in ghisa oltre a scaldavivande nel bagno (alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante);
- acqua calda sanitaria: prodotta per mezzo di boiler elettrico installato in bagno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 2,24;
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 21.07.2021 alla presenza del custode giudiziario Avv. Andrea Zoppi. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano e Rho)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa OMISSIS Notaio in Corleone, che fa stato fino al 30.07.2020 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*), valide fino al 3.11.2021 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS**

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 21.06.2007 nn. 98044/9181 di repertorio, registrato a Milano in data 26.06.2007 al n. OMISSIS Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l' **11.07.2007** ai nn. **OMISSIS**.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 26.06.1991 al 11.07.2007

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 26.06.1991 nn. 90942/26852 di repertorio, registrata a Milano in data 10.07.1991 al n. 15113 Serie 2V, trascritto presso l'Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **12.07.1991 ai nn. 26652/18171.**

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 11.11.1957 al 12.07.1991

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 11.11.1957 nn. 47862/453 di repertorio, registrata a Legnano in data 22.11.1957 al n. OMISSIS Vol. 42, trascritto presso l'Agazia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **6.12.1957 ai nn. OMISSIS.**

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 OMISSIS Notaio in Corleone, che fa stato fino al 30.07.2020 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*), valide fino al 3.11.2021, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: no.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta l' 11.07.2007 ai nn. 52627/13475 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio OMISSIS del 21.06.2007 rep. nn. 98045 a favore di OMISSIS
contro OMISSIS
Importo ipoteca € 290.000,00; Importo capitale € 140.000,00;
Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18.07.2020 rep. 8649 **trascritto il 30.07.2020 ai nn.**

50570/32365 contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena in favore di OMISSIS.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (*all. 09*) valide fino al 3.11.2021 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 07*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dello OMISSIS con sede in Milano - Via OMISSIS, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 14.200

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.835,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.674,33

di cui:

Euro 2.835,61 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2020/2021 ed

Euro 2.838,72 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2021/2022.

L'amministratore specifica che l'unità immobiliare ha un debito totale relativo anche alle precedenti gestioni pari ad Euro 20.474,36.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore, lo stesso precisa che l'edificio sarà oggetto di rifacimento con eco-sisma bonus 110%, specificando che le spese deliberate saranno ricomprese tra le spese ordinarie; i costi che dovranno sostenere i condomini saranno rateizzati nell'arco di 5 anni con rate costanti e mensili. In una successiva comunicazione l'amministratore precisa meglio gli interventi previsti per il risanamento dello stabile concernenti il consolidamento statico-strutturale dell'immobile, la riqualificazione energetica e le opere al 50% relative all'impiantistica condominiale. Si specifica inoltre che il condominio ha un debito insoluto nei confronti della Soc. MM spa per la fornitura d'acqua che ammonta ad Euro 150.000,00 per il quale si è già stato pianificato un piano di rientro decennale, in corso già da due anni. *"Gli interventi al 50% così come il ripianamento del debito acqua rientrano nel progetto da me costruito e approvato dall'assemblea in merito al risanamento del condominio. Quindi non ci sono spese straordinarie, intese come raccolta e consuntivazione, ma spese che rientrano nel rendiconto ordinario che risulta onnicomprensivo di tutte le azioni o necessità del condominio (a 5 anni per la parte dei lavori di rinnovo dello*

stabile a dieci anni per quanto riguarda il ripianamento del debito acqua). Questa scelta è stata determinata esclusivamente dalla necessità di ripianare tutte le criticità del condominio e tutti i nuovi proprietari che, dal punto di vista legislativo (...OMISSIS...) non avrebbero dovuto partecipare al ripianamento dei vecchi debiti, hanno sposato questa impostazione al fine di raggiungere l'obiettivo comune che ci siamo prefissati".

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): Il Cis sarà disponibile alla fine delle opere di rifacimento dello stabile con eco-sisma bonus 110% in quanto è ricompreso nell'adeguamento.

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

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 rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano ricade all'interno del perimetro del "tessuto urbano consolidato" ed entro il "Tessuto Urbano di Recente Formazione" oltre che all'interno degli "ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto, con procedura telematica, visura del fascicolo edilizio in data 21.12.2020 – PG 524775/2020.

In data 3.02.2021 ha ricevuto dal SUE del Comune di Milano comunicazione con la quale si precisava, in merito agli atti originali inerenti al fabbricato, che gli stessi risultavano depositati con atti "GIA' VIA CARDUCCI, 10 (EX COMUNE DI CRESCENZAGO) SOLO SOPRALZO Cartella 1137 P.G. 5567 Anno 1927" presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana. Come già precisato nella comunicazione in oggetto e meglio specificato a seguito di telefonate

intercorse con l'Archivio Storico del Castello Sforzesco, le pratiche in loro possesso riguardano esclusivamente il sopralzo del fabbricato.

(all. 11 – Comunicazione SUE per atti di fabbrica)

in data 9.04.2021 il sottoscritto ha ricevuto ulteriore comunicazione con la quale si informava che *“dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 67414/2007 – W.F. 1098/2007, risultano irreperibili come da risposta dell'Ufficio – Municipio 2”*.

(all. 12 - Lettera SUE per irreperibilità modifiche 2007)

Lo scrivente segnala infine di avere reperito telematicamente;

- Licenza di occupazione n. 375 del 20.04.1960 - Atti n. 215869/44132/1958 relativamente al fabbricato di Via Clitumno 11, rilasciata al Sig. _____ ; la suddetta Licenza di occupazione è relativa a bene estraneo alla presente.

(all. 13 - Licenza di occupazione n. 375 del 20.04.1960)

7.2 Conformità edilizia

Il sottoscritto, in considerazione dell'irreperibilità dei fascicoli edilizi richiesti, ritiene di non potersi esprimere in merito alla conformità edilizia del bene.

Riguardo alle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo lo scrivente si è basato su quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 30.01.2007 [Si rimanda al successivo paragrafo 7.3 della relazione di stima].

Si consiglia il futuro eventuale aggiudicatario di ripresentare (mediante ausilio di tecnico professionista) istanza di accesso agli atti, che potrebbero essere in futuro resi disponibili dal preposto ufficio del Comune di Milano, al fine di chiarire la regolarità e la conformità edilizia ed urbanistica del bene staggito; in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, dovrà provvedere a far redigere la pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri (sanzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da verificare presso i competenti uffici. In merito alla mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare, il sottoscritto applicherà un coefficiente di decremento del valore pari al 3% (oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione).

In merito al divisorio realizzato nel locale soggiorno, si rileva che lo stesso è costituito da pannello in cartongesso e quindi "in precario", assimilabile ad elemento d'arredo. Si precisa che tale elemento inficia la superficie minima del locale e i rapporti aeroilluminanti, come regolamentati dal R.E. e dovrà quindi prevedersene la demolizione.

Si è rilevata inoltre l'assenza di porta all'interno del servizio igienico destinata a formare antibagno a separazione tra la porzione del servizio igienico ove è presente il wc e il locale soggiorno/cottura; dovrà essere prevista la posa di porta interna con relativo sopraluce.

Costi presunti per la rimozione della parte in cartongesso e la posa di porta interna comprensiva di sopra luce, telaio e finiture a corpo Euro 1.200,00.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 30.01.2007 ad eccezione della realizzazione di una parete in cartongesso nel soggiorno, per la quale si prevede la demolizione e l'assenza della porta interna al bagno, da posare; i costi complessivi sono stati stimati al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima.

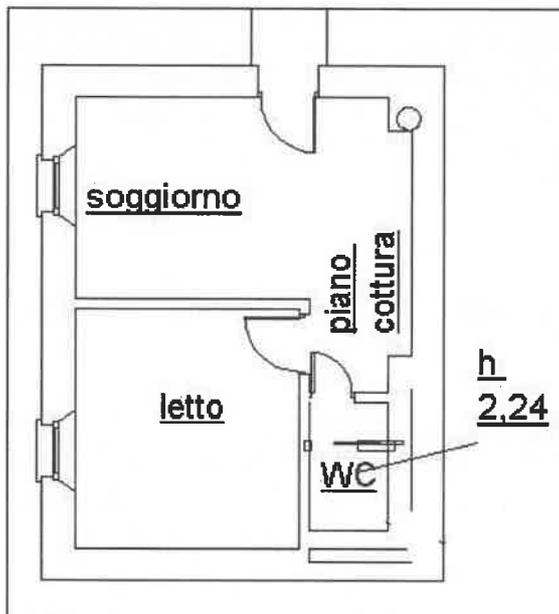


Fig. 1 – Planimetria catastale presentata il 30.01.2007

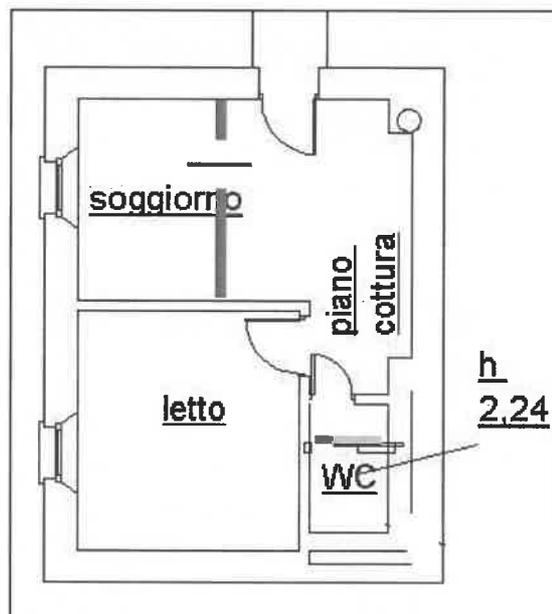


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 22.07.2021

Lo scrivente segnala che nel corso del sopralluogo si è verificato che il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, diversamente da quanto riportato nella visura catastale dello stesso, insiste sul mappale 48 del foglio 236 e non sul mappale 47. Si precisa tuttavia che l'accesso al cortile interno, dal quale è possibile raggiungere il corpo di fabbrica di cui è parte il bene, risulta accessibile da androne passante facente parte del fabbricato insistente sul mappale 47 ed avente ingresso dal civico 11 di Via Clitumno. A parere dello scrivente l'errore di indicazione del mappale è derivato da un errore degli uffici catastali di attribuzione dei subalterni in seguito a variazione del 30.12.1939 n. 157959.1/1939 per rettifica dei riferimenti di mappa, quando l'originaria particella 345 del foglio 3 (vecchio catasto) ha generato le attuali particelle 47 e 48 del foglio 236. Il sottoscritto ritiene sia da prevedere l'allineamento della visura catastale al fine di rettificare il numero di mappale, sostituendo l'attuale mappale 47 con il mappale 48.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per migliore identificazione nonché allineamento della visura catastale:

- Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	43,82	100%	43,82
		43,82		43,82
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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.

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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: periferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO - Codice zona: D36 – Microzona: 0
Quotazioni di abitazioni economiche di stato normale:
valore di compravendita da € 1.550,00/mq. a € 2.050,00/mq
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2021 - Milano - Settore EST / Teodosio/Vallazze
Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 2.100,00/mq. a € 2.600,00/mq;
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	43,82	€ 1.650,00	€ 72.303,00
				€ 72.303,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 72.303,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e 3% mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare - riduzione complessiva 8%	-€ 5.784,24
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.950,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 5.674,33
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 58.894,43

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

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 03.11.2021

**l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore**

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano e Rho);
- all. 07 - Certificato notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 10 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - Comunicazione SUE per atti di fabbrica;
- all. 12 - Lettera SUE per irreperibilità modifiche 2007;
- all. 13 - Licenza di occupazione n. 375 del 20.04.1960;

