

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1757 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di villetta a schiera**
in Milano via Bisceglie n. 83



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Bisceglie n. 83

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali:

- foglio 463, particella 55, subalterno 712 graffati
- foglio 504 particella 1 subalterno 712 graffati
- foglio 504 particella 42 subalterno 706 graffati

Stato occupativo

occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 297.000,00

da occupato: € 238.000,00

LOTTO 001

Villetta a schiera

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Bisceglie n. 83, villetta a schiera disposta su tre livelli, collegati tra loro attraverso scala interna, composta da: soggiorno, cucina, disimpegno e servizio al piano terra; tre locali, disimpegno, servizio e balcone al piano primo; un locale, ripostiglio e servizio al piano secondo sottotetto; con annessa piccola porzione di cortile e tettoia in proprietà nella parte antistante la villetta nonché porzione di area scoperta adibita a giardino e altra piccola porzione di cortile al di là del passaggio comune, nella parte retrostante la villetta, anch'essi in proprietà

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
XXXX xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx cf xxxxxx
 nubile di stato (come da atto di provenienza)
 Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXX xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx cf xxxxxx

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 463 Particella: 55 Sub.: 712** graffato
Foglio: 504 Particella: 1 Sub.: 712 graffato
Particella: 42 Sub.: 706 graffato

dati classamento:

cat. A/7 classe 3 consistenza 9 vani Sup. cat. Totale: 167 m² escluse aree scoperte 158 m²
 R.C. Euro 1.696,56

Partita --

Indirizzo: VIA BISCEGLIE n. 83 piano: T-1-2;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 26/04/2007 protocollo n. MI0383216 in atti dal 26/04/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 33604.1/2007)
- VARIAZIONE del 21/02/2006 protocollo n. MI0109691 in atti dal 21/02/2006 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10506.1/2006)

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/12/2003 protocollo n. 956156 in atti dal 16/12/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 68791.1/2003)
- VARIAZIONE del 03/10/2003 protocollo n. 763877 in atti dal 03/10/2003 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 52024.1/2003)
- VARIAZIONE del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 COLLEGAM. TO MAPPA E IDENTIFICAZIONE (n. 372108.1/1997)

Scheda catastale: prot. MI0383216 26/04/2007

Deriva da:	Foglio: 463	Particella: 55	Sub.: 704 graffato
	Foglio: 504	Particella: 1	Sub.: 704 graffato
		Particella: 42	Sub.: 704 graffato

il quale deriva da foglio 504 particella 42 subalterno 1, 3-13

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario

Della villetta a schiera con antistante porzione di cortile, tettoia e giardino in proprietà: mappale 118, altra unità immobiliare con analoga articolazione, marciapiede comune, altra unità immobiliare con analoga articolazione;

Della porzione di cortile al di là del passaggio comune: passaggio comune, altre unità immobiliare per i restanti lati.

Salvo errori come meglio in fatto

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

nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Mista e in trasformazione con significative aree verdi pubbliche

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

Servizi offerti dalla zona: entro 500 m Parco dei fontanili e Parco blu, scuola superiore, centro sportivo, chiesa, piscina, supermercati (Eurospin, Esselunga)

Principali collegamenti pubblici: a 200 m. fermate autobus varie linee, a 750 m. stazione MM Bisceglie (linea rossa)

Collegamento alla rete stradale provinciale e regionale: vicinanza alla tangenziale Ovest di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso edilizio ricavato dalla ristrutturazione di una preesistenza rurale, sorto a ridosso di una zona destinata a verde pubblico.

Il Complesso è costituito da unità residenziali di due piani oltre sottotetto abitato, dispo-

ste a schiera, dotate di giardino di proprietà, tettoia e cortile destinato a parcheggio, distribuite da un cortile carrabile al quale si accede da via Bisceglie.

- struttura: muratura portante e c.a.;
- facciate: intonacate e tinteggiate, parapetti in bacchette di metallo tinteggiate di colore marrone, serramenti esterni di colore marrone;
- plafoni: latero-cemento
- accesso: da strada si accede tramite doppio cancello (pedonale e carrabile) ad un'area cortilizia comune;
- scala: interna all'unità abitativa;
- ascensore: non presente;
- impianto riscaldamento: autonomo
- portineria: no;
- impianto citofonico: presente videocitofono
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità residenziale su tre livelli distribuita da scala interna con doppio affaccio a nord e a sud. Dal cortile comune si accede verso sud ad un'area cortilizia destinata a parcheggio, verso nord al giardino di proprietà e da qui agli ambienti interni.

Al piano terreno affacciano sul giardino il soggiorno e una camera (nella documentazione edilizia assentita quest'ultima corrisponde alla cucina, ha dimensione minore e non ha affaccio esterno, si veda il punto 7.2). Affacciano sulla tettoia e verso il cortile retrostante il soggiorno e il bagno. Attualmente la tettoia è stata trasformata in veranda e ospita la cucina con un ampliamento del soggiorno (trattasi di abuso che va rimosso, si veda il punto 7.2).

Al piano primo sono presenti tre camere e un bagno (nella documentazione edilizia assentita una camera è destinata a cucina, ha dimensione minore e non ha affaccio esterno, si veda il punto 7.2).

Al piano sottotetto sono presenti una camera, un bagno e un ripostiglio.

L'area cortilizia esterna adibita a parcheggio si presenta attualmente coperta da tettoia in muratura (la tettoia è abusiva e va rimossa, si veda il punto 7.2)

Residenza:

- esposizione: doppia (sud-nord);
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti piastrelle in ceramica;
- pavimenti: piastrelle di ceramica e parquet nelle camere;
- plafoni: intonacati e tinteggiati, rivestiti con perlinato in legno all'intradosso del tetto
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio, scuri in alluminio;
- porta d'accesso: portoncino in legno tamburato blindato;
- porte interne: a battente in tamburato di legno;
- imp. citofonico: presente videocitofono ai piani terra e primo;
- imp. elettrico: sottotraccia;

- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo
- servizio igienico: tre servizi completi;
- impianto di condizionamento: presente, macchine sulla facciata nord, split in parte dei locali;
- altezza dei locali: m. 3,05 circa al piano terra, al piano primo altezze variabili con h. min. m. 3, piano sottotetto altezze variabili;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, sono però presenti abusi edilizi che richiederanno il ripristino e quindi interventi edilizi, sono inoltre presenti infiltrazioni dal tetto.

Cortile coperto adibito a parcheggio:

- pareti: intonacate e tinteggiate di bianco;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: trattasi di tettoia aperta;
- imp. elettrico: presenti più punti luce con canaline esterne;
- altezza all'intradosso: m. 2,85 circa;
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona periferica a ovest di Milano. Via Bisceglie è un'arteria di scorrimento con quattro corsie (due per senso di marcia) sulla quale affacciano strutture terziarie e aree in trasformazione con destinazione a funzione residenziale e verde.

2.5. Certificazioni energetiche:

Con interrogazione del catasto energetico alla data del 11/05/2021 non risultano certificati in corso di validità. All'atto di provenienza è allegato un certificato, oggi scaduto, di cui comunque si riportano i dati come mero riferimento.

Certificato n. 15146-005968/10 del 31/03/2010 classe Energetica "E"

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/07/2020, l'appartamento risultava occupato senza titolo.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 22/07/2020.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- **XXXX xxxxxx** nata a xxxxxx il xxxxxx cf xxxxxx

per l'intero

In forza di compravendita con atto in autentica dal notaio CHERUBINI ANNALISA di Settimo Milanese del 05/05/2017 Repertorio 533/447 trascritto a Milano 1 in data 12/05/2017 - Registro Particolare 22396 Registro Generale 32829

con il quale Karla srl con sede a Caluso vende la piena proprietà

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il terreno su cui sorge l'immobile era di proprietà della Immobiliare Nuova Bisceglie Srl con sede a Milano per acquisto con atto in autentica Notaio RENZO POMINI di Milano in data 12/06/1963 Repertorio 111865 atti 111866/3204 trascritto in data 06/07/1963 - Registro Particolare 31844 Registro Generale 40296
- Con atto a rogito Notaio CIVITA LUISA in data 19/02/2009 Repertorio 285909/10376 trascritto in data 24/02/2009 - Registro Particolare 5467 Registro Generale 8801
la società Nuova Bisceglie Srl con sede a Milano ha venduto a Twist srl con sede a Monza il bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio CIVITA LUISA in data 02/04/2010 Repertorio 288030/11010 trascritto in data 12/04/2010 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 20573
la società Twist srl con sede a Monza ha venduto a Karla Immobiliare srl con sede a Bergamo il bene oggetto di procedura
Con atto a firma Notaio Gattoni Cesare di Milano in data 24/03/2015 Repertorio 7386 la società Karla Immobiliare srl ha modificato la propria denominazione in Karla srl

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del dr. Francesco Pallino notaio in Milano aggiornata al 14/01/2020, in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano, visura per immobile e per nominativo alla data del 09/05/2021 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca giudiziale iscritta il 02/08/2019 - Registro Particolare 10950 Registro Generale 62046 derivante da Decreto Ingiuntivo in data 29/07/2019 rep. 5932/2019 a favore di Tosma srl – in liquidazione con sede in Bergamo contro Amari Loredana (per mero errore materiale nella nota Amari Loredana risulta nata il 26/10/1977 invece in altre formalità risulta nata il 26/08/1977) **Annotazione** n. 4021 del 09/03/2020 per CESSIONE DELL'IPOTECA a favore di AVE IMMOBILIARE SRL con sede in Rovato (BS) contro Tosma srl – in liquidazione con sede in Bergamo Importo ipoteca € 115.000 capitale € 95.000 Grava sull'intero
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 06/12/2019 rep. 5932 trascritto il 10/01/2020 - Registro Particolare 706 Registro Generale 1119 contro Amari Loredana per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Tosma srl – in liquidazione con sede in Bergamo
- **Altre trascrizioni**
nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

Non è stata rilevata la presenza di un amministratore del Condominio (non è presente una targa su strada, probabilmente della ripartizione delle spese si occupa un condomino ma in sede peritale non è stato individuato).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non rilevati

6.1. Spese di gestione condominiale

non rilevate

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo stabile origina da un fabbricato rurale esterno al centro abitato, di datazione ignota e verosimilmente anteriore al 1967.

Le aree a destinazione cortilizia e giardino hanno una superficie complessiva minore di 5.000 mq., non necessitano quindi di Certificato Urbanistico

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori sia dell'epoca della sua legittimazione urbanistica che a quelli attuali. L'area è adiacente ad un ambito rurale di rilevanza storica e culturale (D02 Carta del paesaggio). La fattibilità geologica è di Classe II (fattibilità con modeste limitazioni)

E' stata inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Milano Area SUE in data 07/07/2020 e all'Ufficio Condonò sempre in data 07/07/2020. In data 04/02/2021 il Comune comunicava che 'per quanto riguarda gli atti di fabbrica nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia e presso l'Archivio Storico', successivamente veniva ricevuta altra comunicazione con la quale l'Area SUE comunicava l'esistenza di tre pratiche depositate presso l'uff. Condonò (PG. 350847/1986 – PG. 6483/1995 – PG. 1239022/2004), le stesse venivano visionate in data 01/04/2021

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Concessione in sanatoria n. 18020 del 10/09/2003, PG. 350847/1986
domanda in data 30/09/1986
Trasformazione di un fabbricato ad uso agricolo in civile abitazione
anno dichiarato dell'abuso 1974
Agibilità/Abitabilità in data 10/09/2003
- Concessione in sanatoria n. 18276 del 22/10/2003, PG. 6483.171/1995
domanda in data 28/01/1995
Apertura lucernari, modifiche aperture vano scala e piano terra, formazione ripostigli nel sottotetto
anno dichiarato dell'abuso 1993
Agibilità/Abitabilità in data 22/10/2003
- Concessione in sanatoria n. 1390 del 16/10/2008, PG. 1239022/2004
domanda in data 10/12/2004
Ampliamento tettoia aperta
anno dichiarato dell'abuso 28/02/2003
Agibilità/Abitabilità in data 16/10/2008

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente conforme ai disegni depositati, sono presenti difformità significative.

1. Area cortilizia a nord del fabbricato.
 - a. In fatto l'area recintata si estende oltre il limite di proprietà e include una porzione della particella 118 (cfr scheda catastale, mappa e foto aerea)
La difformità non è sanabile, va arretrata la recinzione.

- b. dagli atti depositati si evince che è stata concessa la costruzione di una tettoia, in fatto è presente una veranda con cucina e soggiorno che è quindi abusiva (si veda pratica del 2004)
La difformità non è sanabile, vanno rimossi i serramenti di chiusura della tettoia
- c. E' presente in fatto un'ulteriore tettoietta appoggiata a quella concessa, anch'essa da rimuovere

2. Unità abitativa

- a. Negli atti depositati la tipologia complessiva dell'edificio è differente. E' presente un corpo scala comune sul prospetto sud, la divisione in diverse unità immobiliari tra piano terra e piano primo, la distribuzione tramite ballatoio delle unità al primo piano.

In fatto piano terra e piano primo sono un'unica unità collegata tramite scala interna, il ballatoio di distribuzione comune è in fatto un balcone privato. Il corpo scale comune non è presente e l'unità immobiliare si sviluppa su parte di esso.

Difformità sanabile con la presentazione di una nuova pratica in sanatoria, va verificata la possibilità di convertire il corpo scale in porzione residenziale

- b. In conseguenza del punto a., rispetto a quanto in fatto, i locali con affaccio sul giardino al piano terra e sul balcone al piano primo - destinati a camere- dovrebbero avere dimensione minore (circa la metà della superficie), essere ciechi e ospitare la cucina. (cfr pratiche edilizie 1986 e 1995)

Si osserva che agli atti edilizi è comunque allegata l'agibilità (che date le difformità potrebbe decadere)

All'agibilità è allegata la scheda catastale coerente con lo stato di fatto.

Eseguito il conteggio delle superfici condonate, il corpo scale sembrerebbe escluso. Non è quindi possibile ampliare la superficie concessa in sanatoria. Si consiglia comunque di incaricare un tecnico per valutare, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, la possibilità di sanare l'abuso accedendo nuovamente al condono o ad altra pratica in sanatoria. In caso contrario la porzione immobiliare non assentita va chiusa.

- c. Al piano primo in fatto si ha una distribuzione interna differente rispetto agli atti depositati

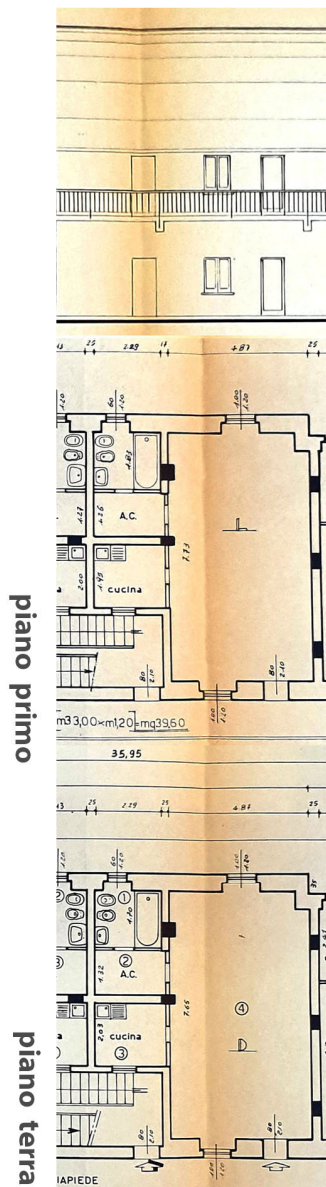
Difformità sanabile con la presentazione di una nuova pratica in sanatoria

3. Area cortilizia a sud del fabbricato

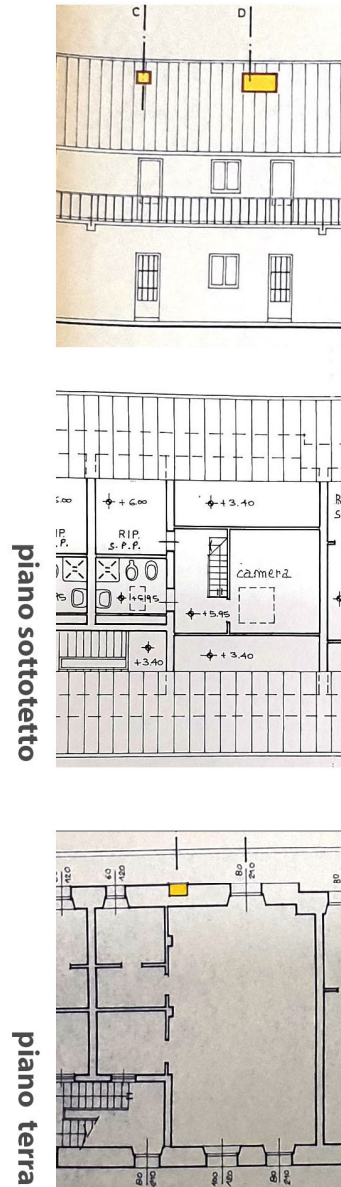
- a. La porzione di cortile confinante con la particella 2 è in fatto occupata da una tettoia in cemento, abusiva

Andrà valutata la possibilità di una sanatoria, che però risulta poco probabile data l'adiacenza con il Parco, va quindi prevista la demolizione.

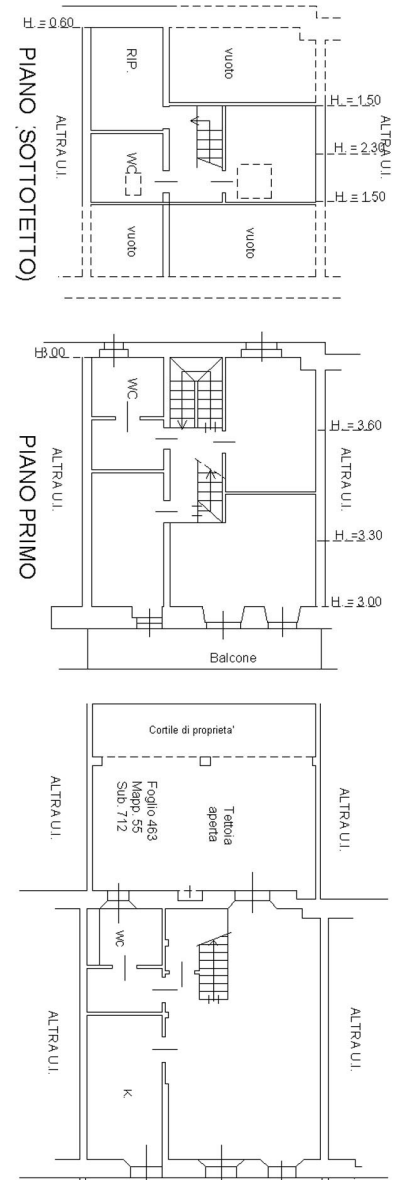




PG. 350847/1986



PG. 6483/1995



ultima scheda catastale

Costi stimati

Interventi di ripristino:

- rimozione e costruzione di una nuova recinzione
- rimozione dei serramenti di chiusura della tettoia
- formazione di una nuova cucina negli ambienti ad uso abitativo
- riduzione della superficie di un ambiente al piano terra e di un ambiente al piano primo (previo valutazione della possibilità di accesso al condono edilizio o altra pratica per sanare l'irregolarità)
- rimozione di tettoietta abusiva in ferro e policarbonato
- demolizione di tettoietta abusiva in muratura
- presentazione di pratica in sanatoria per aggiornare lo stato dei luoghi

Costi preventivati comprensivi di costi professionali e oblazioni, esclusi iva e oneri accessori: approssimativamente euro 30.000,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme alla scheda catastale, stanti le diverse irregolarità edilizie sopra elencate. Andrà quindi aggiornata la scheda dopo avere sanato gli abusi e/o proceduto ai ripristini.

Inoltre si rileva che la mappa catastale non è aggiornata

Costi stimati per gli aggiornamenti: approssimativamente € 500 per oneri catastali e professionali, esclusi iva e oneri accessori

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, 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, esclusi i locali aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, la superficie delle scale interne alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
residenza	mq.	139,0	100%	139,0
balconi	mq.	9,0	30%	2,7
aree scoperte	mq.	202,3	10%	20,2
		350,3		162
		mq. lordi		mq. commerciali

Nel calcolo della superficie residenziale si è tenuto conto solo di quella assentita.

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.

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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nel medesimo condominio e sugli atti di compravendita recenti rilevati. Si è inoltre tenuto conto del valore di acquisto del medesimo bene nel 2017.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare bollettini e valori dichiarati)
- compravendita 2019 – stesso civico
- compravendita 2017 – medesimo immobile
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.750 / prezzo max. 2.500 (Euro/mq)

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.850 / prezzo max. 2.250 (Euro/mq)

Compravendita 2017 – medesimo immobile : euro 350.000 equivalenti a €/mq 2.160 tenuto conto dell'incremento medio dei prezzi rispetto al 2017 (rilevato dal confronto dei bollettini OMI) il prezzo ragguagliato al 2° semestre 2020 corrisponde a € 363.000 equivalenti a €/mq 2.240

Compravendita 2019 – stesso civico : euro 290.000 incluso box

L'immobile compravenduto ha una superficie maggiore ma una pianta irregolare che non consente un uso razionale di tutti gli spazi.

La villetta ha superficie catastale di 210 mq con il box che equivalgono a €/mq 1.381,00

Eventuali immobili analoghi pubblicizzati nel periodo:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 20/04/2020

Fonte di informazione:

https://www.immobiliare.it/annunci/87209926/?utm_source=trovit&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=generic&utm_content=desktop

Descrizione: villetta disposta su tre livelli composta al PT soggiorno doppio con camino, cucina abitabile, bagno con lavanderia; al 1° piano due camere da letto e due bagni; al 2° piano ampia stanza hobby.

Completa la soluzione il box di 50mq e il giardino di 70mq.

Osservazioni: trattasi di villetta con caratteristiche analoghe sita nel medesimo complesso immobiliare

Indirizzo: stesso civico Superficie commerciale: 158 mq

Prezzo richiesto: 485.000 pari a Euro/mq 3.069

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 20/04/2020

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/12677659/>

Descrizione: Villino indipendente completamente ristrutturato e coibentato

Osservazioni: stesso civico, trattasi di villetta con caratteristiche differenti

Indirizzo: stesso stabile Superficie commerciale: 147 mq

Prezzo richiesto: 440.000 pari a Euro/mq 2.993

Tenuto conto dei dati rilevati si osserva che la compravendita acquisita risulta significativamente più bassa rispetto alle altre rilevazioni, si valuta corretto acquisire il prezzo ag-

giornato al quale il medesimo immobile è stato compravenduto nel 2017 al quale si applica una decurtazione del 10% per le irregolarità edilizie rilevate.
 $€ 363.000 * 0,95 = € 344.850$

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villetta	A7	162,0	€ 2.129	€ 344.850,00
				€ 344.850,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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

• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 30.500,00
• Spese condominiali straordinarie deliberate e non incassate	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 297.107,50
arrotondato	€ 297.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 238.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

presenza di abusi edilizi – si veda il punto 7.1 della relazione

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- 2)** Titolo di provenienza
- 3)** Fotografie
- 4)** Documentazione Edilizia
- 5)** Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6)** Copia per pubblicazione
- 7)** Documentazione ipo-catastale
- 8)** Bollettini (Geopoi)

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente.

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre copertina e allegati

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 li: 11/05/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco