



# Tribunale di Milano

## Procedura di esecuzione immobiliare

**RG. 85/2021**

### **RELAZIONE DI STIMA**

Lotto 1 - unità immobiliare in Vittuone (MI) - via Monviso 4



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**



## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato .....	3
1.3. Identificazione catastale .....	3
1.4. Coerenze .....	3
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio .....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati .....	6
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>8</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	8
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	8
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>8</b>
4.1 Attuali proprietari .....	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	8
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni .....	9
5.1.2 Misure penali.....	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	9
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	9
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	10
5.2.2 Iscrizioni.....	10
5.2.3 Pignoramenti .....	10
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>10</b>
6.1 Informazioni condominiali.....	10
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>11</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	11
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale.....	13
7.4 Situazione urbanistica .....	13
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....</b>	<b>14</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	14
8.2 Calcolo della superficie commerciale .....	14
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>15</b>
9.1 Criterio di stima .....	15
9.2 Fonti di informazione .....	15
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	16
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	16
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE .....</b>	<b>17</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>17</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>18</b>



## INDICE SINTETICO

### Lotto 1

#### Appartamento e cantina

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Vittuone (MI), via Monviso 4, PT - S1  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento due locali, servizi e cantina  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 2, particella 93, subalterno 19  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato da familiari della debitrice  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ si  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ no  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ no  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_ limitata, adattabile  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **67,00 m<sup>2</sup>**  
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 72.000,00**



## Immobili in Vittuone (MI) Via Monviso 4

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 23/03/2021, dal notaio Valentina Pessina, Inveruno.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Vittuone (MI), via Monviso 4, appartamento posto al piano rialzato, costituito da due locali e servizi, oltre cantina al piano interrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

#### 1.3. Identificazione catastale

##### Appartamento e cantina

- **Dati identificativi:** foglio 2, particella 93, subalterno 19
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 72 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita € 313,75
- **Indirizzo e piano:** Vittuone (MI), via Monviso 4, PT - S1

##### ▪ **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 12/10/1964 protocollo n. 343338 in atti dal 27/03/2003 ATTRIBUZIONE CLASSAMENTO (n. 1989.1/1964)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** vano scala comune, prospetto su via Monviso, altra proprietà, prospetto su cortile comune;



- **della cantina:** corridoio comune, altra proprietà, terrapieno via Monviso, altra proprietà, altra proprietà.

*Allegato 1: visura storica*

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Vittuone (MI), via Monviso 4

**Fascia/Zona:** centrale

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

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

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** percorso filosofico riserva naturale, villa Resta Mari, villa Venini

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive, municipio, scuole primaria e secondaria, parco pubblico "Amici dello Sport", centro commerciale

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 620, 622, 643 - fermata via Milano stazione autobus - distanza 800 m;

- treno: linea RV e S6 - fermata Vittuone/Arluno - distanza 1000 m;

- strade: SP34 strada provinciale di Turbigo - distanza 300 m; SP11 Magenta - distanza 1000 m.

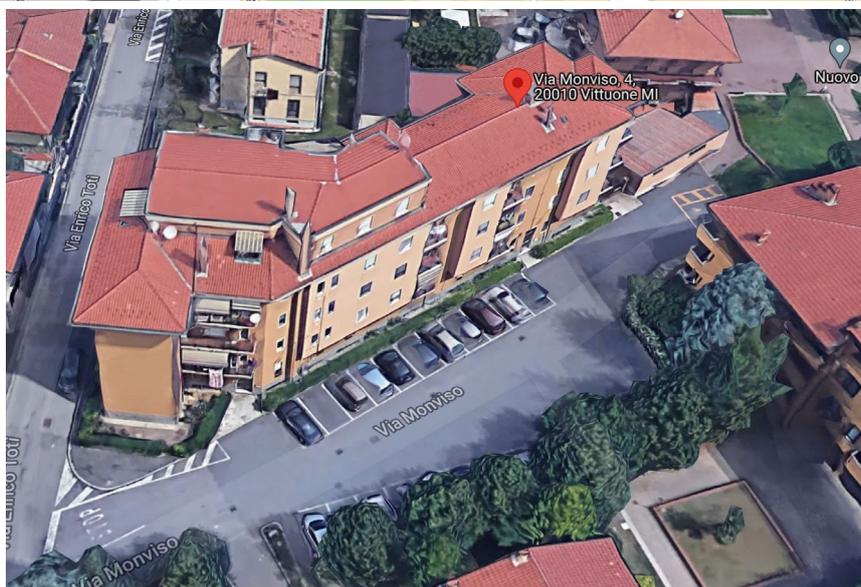
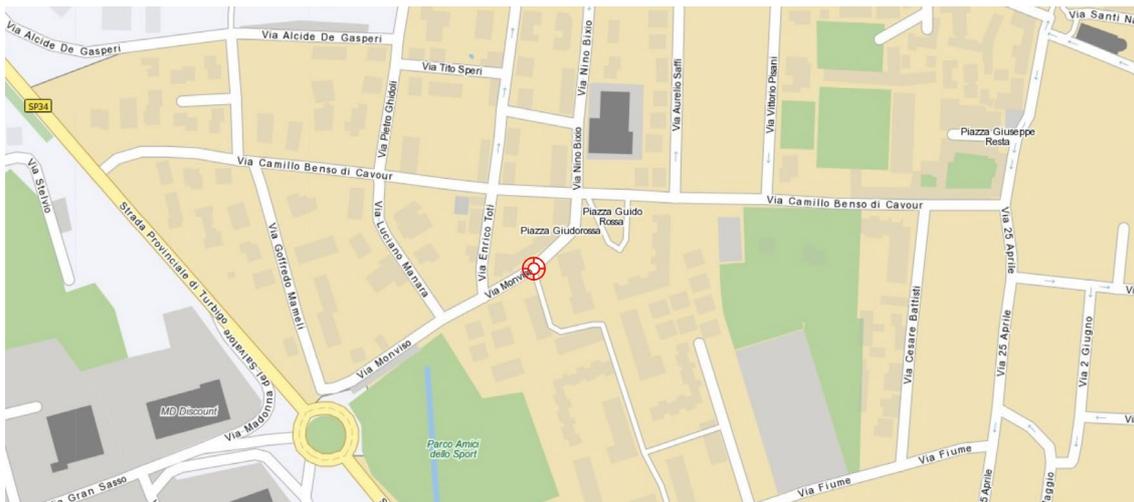


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato



## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Vittuone, con accesso pedonale da via Monviso.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica (tipologia in linea) di quattro piani fuori terra e un piano interrato.

La posizione dell'edificio è centrale, rapidamente raggiungibile in auto dalla strada provinciale SP34 per Turbigo.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in cemento armato), solai in laterizio armato, la copertura a falde con struttura prefabbricata.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente discreto.

Servizio di portineria assente, ascensore assente.



Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso



Fig. 4 - 5: vista fabbricato da via Monviso, accesso civico 4, individuazione immobile



**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

### Descrizione dettagliata:

#### componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne: stato conservativo

Facciate: intonaco ruvido tinteggiato, zoccolatura in pietra	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: cemento	Normale
Scala interna: pedate e alzate in marmo, pianerottoli marmo	Buono
Manto di copertura: non visibile	---

#### impianti: stato conservativo

Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale

#### strutture: stato conservativo

Copertura: struttura prefabbricata	Normale
Solai: laterizio armato	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

## 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

### Descrizione dettagliata:

#### finiture appartamento e cantina

stato conservativo

#### **Piano T - S1**

Esposizione: doppia su cortile interno e su via Monviso

Ingresso/dis.	Pavimentazione: laminato tipo legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte in legno a battente	Normale
Cucina	Infissi esterni: alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	Pavimentazione: laminato tipo legno	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice e piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale



	<i>Infissi interni:</i> porta in legno, scorrevole interno muro	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
Camera	<i>Pavimentazione:</i> laminato tipo legno	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta in legno a battente	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
Camera	<i>Pavimentazione:</i> laminato tipo legno	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porte legno a battente	Normale
Bagno	<i>Sanitari:</i> wc, bidet, lavabo, vasca, attacco lavatrice	Normale
	<i>Pavimentazione:</i> ceramica	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> ceramica	Normale
	<i>Soffitti:</i> tinteggiatura semplice	Normale
	<i>Infissi interni:</i> porta legno	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> alluminio anodizzato con vetrocamera, tapparella plastica	Normale
Cantina	<i>Pavimentazione:</i> cemento	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> cemento a vista	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> porta in legno	Normale
	<i>Soffitti:</i> cemento a vista	Normale

### Allegato 2: planimetrie catastali

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED (certificazione scaduta nel 2019 - classe G)

## 2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a metano, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: autonomo, conformità non disponibile
- Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: non disponibile

Denuncia opere in cemento armato protocollata il 08/07/1963 n. 274

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata: ascensore assente, accesso adattabile con montascale elettrico.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 16/12/2021, alla presenza del custode giudiziario Avv. Carlo Vitagliano, l'immobile risultava occupato da alcuni familiari della

#### 3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

**Allegato 3: ricerca locazioni Agenzia Entrate**

### 4. PROVENIENZA

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà (dal 27/10/2009 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dr. Cesare Chiodi Daelli, in data 27/10/2009, rep. n. 101951/25282, trascritto a Pavia in data 05/11/2009 ai nn. 22409/13623

**Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

**Allegato 4: atto provenienza**

#### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

##### - Atto compravendita

28/05/1981 - atto notarile notaio Dr. Sergio Bucchini, Magenta, repertorio n. 2873

24/06/1981 - trascritto a Pavia ai nn. 4115/5394

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso, vani 4,5, piano T - S1

##### - Denuncia successione

26/06/2009 - Ufficio del Registro di Magenta denuncia successione, n. 544/2009/9

21/08/2009 - trascritto a Pavia ai nn. 49977/66233



Riferita a:

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso 4, vani 4,5

**- Accettazione tacita eredità**

27/10/2009 - Atto notarile notaio Dr. Chiodi Daelli Cesare, Milano rep. n. 101951/25282

05/11/2009 - trascritto a Pavia ai nn. 13622/22408

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso, vani 4,5, piano T - S1

**- Atto compravendita**

27/10/2009 - atto notarile notaio Dr. Chiodi Daelli Cesare, Milano repertorio n. 101951/25282

Riferita a:

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso, vani 4,5, piano T - S1

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

### 5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta



## 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo fondiario

27/10/2009 - atto notarile - notaio Chiodi Daelli Cesare - Milano, repertorio n. 101952/25283

05/11/2009 - iscritta a Pavia ai nn. 4535/22410

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 135.000

Interesse: 2,818% annuo

Totale: € 243.000

Durata: 30 anni

Unità negoziale 1 - Immobile 1

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso, vani 4,5, T - S1

### 5.2.3 Pignoramenti

#### Pignoramento

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

31/12/2020 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 16793

19/02/2021 - trascritto a Pavia ai nn. 1981/2938

Unità negoziale 1 - Immobile 1

M091 VITTUONE (MI)

FABBRICATI

Foglio 2 Particella 93 Subalterno 19

Cat. A/3, via Monviso 4/6, vani 4,5, T - S1

Note: pignoramento per la somma di € 5377,11 oltre spese e interessi

**Allegato 5: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dal Dr. Salvatore Furguele, che non ha inviato le informazioni richieste, con riserva di produzione e integrazione

Spese annue di gestione (rif. anno 2020/2021)	---
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate, quota/immobile	---
Cause in corso	---
Problematiche strutturali	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	---
Millesimi di proprietà	32/1000



**Nota:** la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

#### Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vittuone

##### Atti di fabbrica

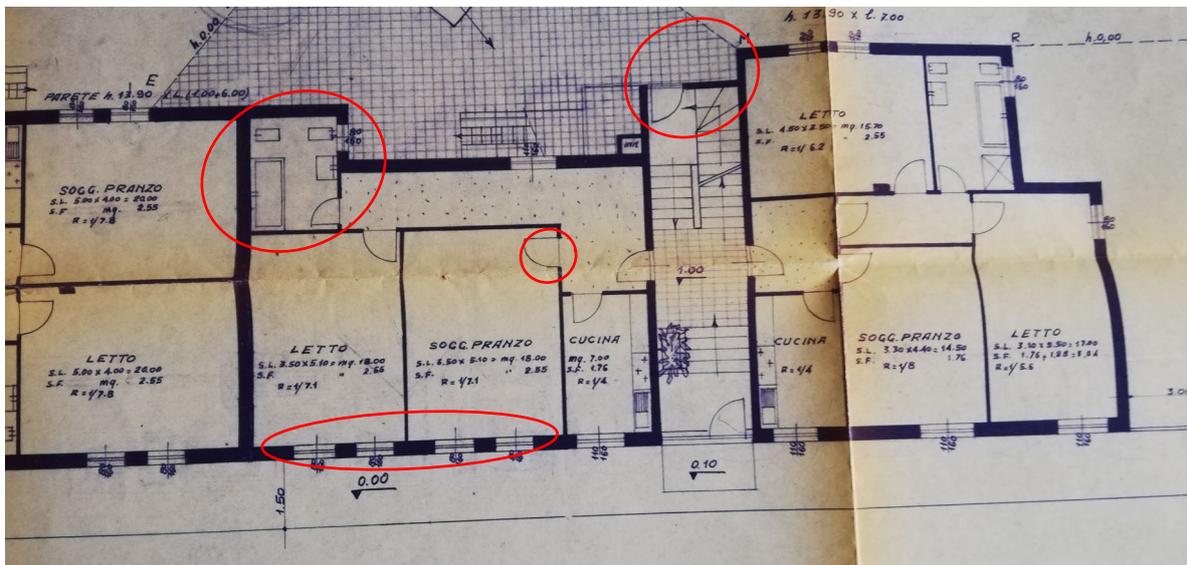
La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Pratica Edilizia n. 23/1963 rilasciata il 22 marzo 1963 e relativa autorizzazione di abitabilità del 17/04/1964.

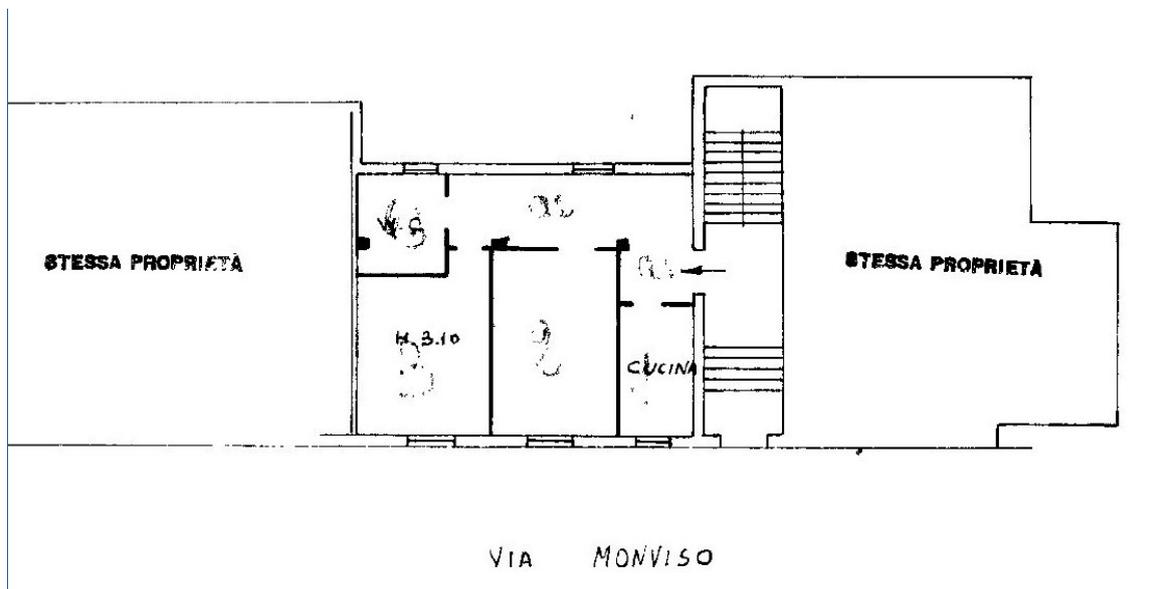
##### Modifiche successive

Successivamente sono state eseguite varianti in corso d'opera non denunciate, che riguardano il fabbricato: è variata la composizione dei prospetti (aperture diverse: finestre e balconi); si riscontrano variazioni nella volumetria e superficie coperta (minore volumetria realizzata rispetto a quella autorizzata in progetto: bagno), diversa distribuzione dei locali (piano interrato cantine).

Per regolarizzare lo stato attuale, il Condominio dovrà procedere ad un rilievo della consistenza attuale del fabbricato, per poter presentare successivamente una pratica edilizia al Comune di Vittuone (SCIA in sanatoria oppure Permesso di Costruire in sanatoria), ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001, non onerosa (salvo vengano riscontrati aumenti volumetrici).



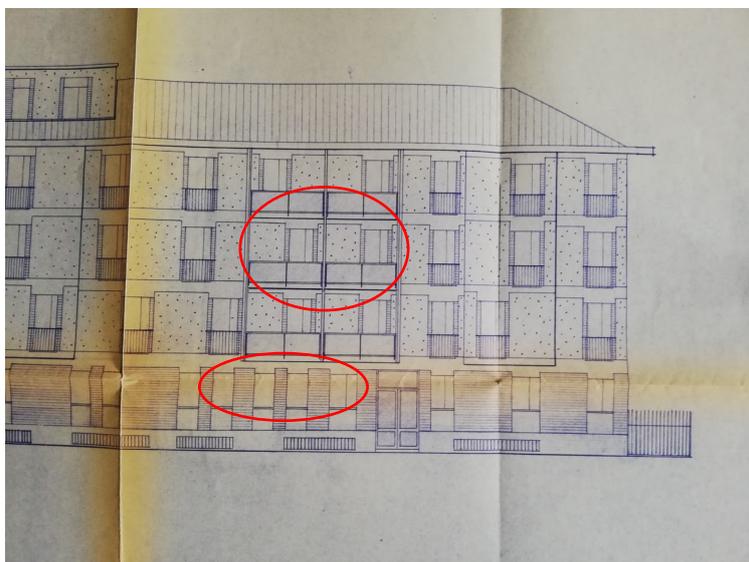
Planimetria di progetto 22/03/1963 con indicazione delle difformità rilevate rispetto allo stato attuale



Planimetria catastale del 12/10/1964 - stato attuale



Prospetto via Monviso - stato attuale



Prospetto via Monviso - progetto approvato del 22/03/1963

**Allegato 6: pratiche edilizie**

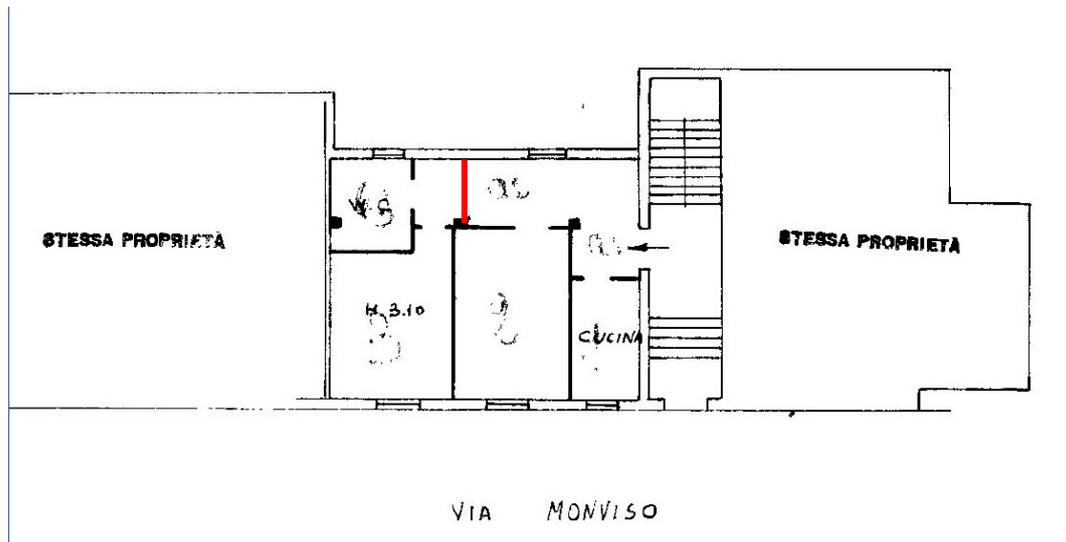


## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 16/12/2021, risulta **non conforme** al progetto autorizzato nel 1963.

Per quanto riguarda tutte le difformità dell'intero fabbricato (difformità volumetriche, diverse aperture in facciata, diversa distribuzione dei locali al piano interrato), dovranno essere sanate dal Condominio secondo le modalità già indicate.

Per quanto riguarda la lieve difformità distributiva interna dell'appartamento (costruzione del tavolato che delimita il disimpegno del bagno), l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione.



**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi:** ---

**Oblazione da versare al Comune:** € 1000,00 - CILA in sanatoria

**Pratiche edilizie:** € 800,00 + oneri di legge

## 7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 16/12/2021, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 12/10/1964.

**Aggiornamento catastale:** aggiornamento DOCFA - € 600,00 + oneri di legge

## 7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Vittuone - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- ambiti a struttura consolidata a destinazione residenziale
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no

### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.



## 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

**- dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

*Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:*

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

**- Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:*

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:*

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

### 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:



Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	65,00	1,00	65,00
Cantina	7,00	0,25	1,75
Totale	<b>72,00</b>		<b>66,75</b>

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **16/12/2021**).

### 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)



**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione gennaio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Vittuone, via Monviso	Trilocale ristrutturato, cantina e box, P1	95,00	€ 160.000
Vittuone, via Milano	Bilocale recente costruzione, cantina, box, P2	67,00	€ 179.000
Vittuone, via del Carso	Bilocale civile, cantina	70,00	€ 85.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "appartamenti": da €/m<sup>2</sup> 1.200 a €/m<sup>2</sup> 2.400**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Vittuone - Fascia/Zona: centrale - codice zona: B1.

- "Abitazioni civili - stato conservativo normale" da €/m<sup>2</sup> 1.000 a €/m<sup>2</sup> 1.400

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 1° semestre 2021: Vittuone/settore Ovest, centro

"appartamenti ristrutturati" da €/m<sup>2</sup> 950 a €/m<sup>2</sup> 1.400**9.3 Calcolo del valore di mercato**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: centrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **1.200 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Appartamento e cantina</b>	A/3	67,00	<b>€ 80.400,00</b>

**9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria****Lotto 1****Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 80.400,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.020,00

Spese per regolarizzazione edilizia e catastale - € 2.400,00

Opere edilizie di ripristino stato dei luoghi ---

Spese condominiali insolute ultimo biennio (dati desunti dal precetto) - € 2.000,00

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: - € 71.980,00**

**Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota****libero: € 72.000,00***(piena proprietà 1/1)***10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE**

Nessun contratto

**11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'**

Considerata la distribuzione interna e le dimensioni dell'alloggio, non è possibile il frazionamento.

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 16/12/2021

L'esperto nominato

Data della valutazione: 21/01/2022

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 23/01/2022



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.



E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie

