

Esecuzione Forzata n. 1276/2016
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **1276/2016**

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: AVV. MARCO LUIGI UMBERTO MARIA TAMANINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO
Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Isritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in Assago (MI) - via Aldo Moro n. 23
Telefono 02/45709801 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

**Beni immobili siti in MILANO
VIA CARLO PERINI N. 22
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano 7-8-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, e come di seguito esposto:

- **Piano settimo: ampio soggiorno e sala da pranzo, locale cucina, disimpegno e scala di accesso al piano ottavo sottotetto, altro disimpegno, tre locali camera, due bagni, ripostiglio, due balconi e un terrazzo al piano;**
- **Piano ottavo sottotetto: ampio locale adibito a soggiorno, due locali adibiti a camera, ripostiglio e bagno;**
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano cantina posto al piano primo interrato.**

L'unità immobiliare al piano 7° e 8° sottotetto, con l'annessa cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 262,00;

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 69, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 10,5, Rendita Catastale Euro 1.409,93, Via Carlo Perini n. 22, piano: 7-8-S1, scala: D.

Coerenze dell'appartamento ai piani 7° e 8°, in sol corpo, in contorno da nord in senso orario:

cortile comune su tre lati, proprietà di terzi su due lati, parti comuni.

Coerenze dell'annessa cantina, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, corridoio comune su due lati, parti comuni.

A.1 Piena proprietà di **Box** ad uso autorimessa sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano S2;

Il Box ad uso autorimessa sito al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 22,00;

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 184, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 20, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 116,72, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, intercapedine, proprietà di terzi, corsello comune.

A.2 Piena proprietà di **Box** ad uso autorimessa sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano S2;

Il Box ad uso autorimessa sito al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 15,00;

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 198, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 14, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 81,70, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

corsello comune, proprietà di terzi, intercapedine, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare ubicato a nord/ovest nel Comune di Milano, a sud del quartiere di Quarto Oggiaro e vicino alla zona Certosa posta ad Ovest, in Via Carlo Perini, con accesso dal numero civico 22.

Caratteristiche zone limitrofe:

L'area a contorno degli immobili è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale, altresì con presenza di attività commerciali e terziario nell'ampio raggio.

Servizi offerti dalla zona:

Considerata l'ubicazione dell'area di appartenenza, in via di riqualificazione, altresì, le caratteristiche del compendio immobiliare, l'esperto espone che il quadro dei servizi di prima necessità risulta semiefficiente a contorno dell'area suddetta, ovvero, tutti gli servizi di supporto alla residenza (scuole, parchi, attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano verso l'indotto a sud di Viale Certosa e in tutte le zone limitrofe, compresi i trasporti pubblici di superficie.

Collegamenti pubblici e privati:

L'immobile è raggiungibile da fuori Milano, mediante il vicino svincolo autostradale di Viale Certosa, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

3. STATO DI POSSESSO:

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 17/07/2018 dall'Ufficio preposto, l'esperto dapprima attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria NON risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

Successivamente, a seguito del sopralluogo effettuato, previo appuntamento concordato, con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Marco Luigi Umberto Maria Tamanini, nella persona dell'Avv. Giorgio Pruna, e alla presenza del proprietario stesso, in data 24/09/2018, **l'esperto attesta che in data sopralluogo**

i beni immobili oggetto della procedura risultano occupati dal proprietario e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuno
- 4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/06/2008, ai nn. R.G./R.P. 38991/8554, capitale in Euro 476.700,00, per un totale in Euro 715.050,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXX, per la quota intera, gravante sugli immobili di cui al sub. 69 (appartamento e pertinenze).

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/06/2016, ai nn. R.G./R.P. 37064/25299, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXX, per la quota intera.

- 4.2.3.** Altre trascrizioni: **Nessuna**
- 4.2.4.** Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- 4.3.1.** Conformità urbanistico-edilizia: **Conforme il piano settimo e Non conforme il piano ottavo sottotetto.**
- 4.3.2.** Conformità catastale: **Conforme il piano settimo e Non conforme il piano ottavo sottotetto.**

DESCRIZIONE REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE:

In merito alla regolarità edilizia e conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto, a seguito del rilievo effettuato, può eseguire la comparazione delle planimetrie catastali e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **e può attestare dapprima, che all'interno dell'unità immobiliare abitativa posta al piano settimo, lo stato di fatto è conforme alle schede planimetriche catastali attuali e alle planimetrie Comunali acquisite;**

- per quanto riguarda il piano ottavo sottotetto (spp), l'esperto può attestare che lo stato di fatto Non è conforme alle schede planimetriche catastali attuali e alle planimetrie Comunali acquisite, descrivendo quanto segue:

Per quanto concerne le opere realizzate al piano ottavo sottotetto, **si descrive che le difformità edilizie e catastali riscontrate hanno per oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero, sono state eseguite delle opere riguardanti la formazione di un locale adibito a soggiorno, nonché, di due locali adibiti a camere, un ripostiglio ed un locale bagno, con la conseguente eliminazione del locale adibito a lavanderia descritto nelle planimetrie,**

contestualmente, l'esperto può attestare che le modifiche apportate NON hanno avuto una regolare denuncia alle autorità competenti, confermato sia dall'assenza di pratiche edilizie, sia dalle dichiarazioni della persona incaricata alla visione dei beni immobili in data sopralluogo.

Per tali difformità riscontrate, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale, **riguardanti esclusivamente il piano ottavo sottotetto.**

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione, per interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 2.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 1.000,00, per un totale in € 4.000,00 (inglobati nella percentuale di riduzione del valore di stima).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ONERI CONDOMINIALI:

Dalla richiesta a mezzo mail in data 06/09/2018 all'Amministrazione Condominiale precedente in ordine alla situazione debitoria dell'esecutato, in assenza di riscontro, si riporta quanto contenuto nell'atto di pignoramento immobiliare, ovvero il Condominio precedente è creditore della somma di euro 10.361,73, oltre interessi legali, in relazione all'atto di reiterazione del precetto notificato in data 06/02/2016.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Con atto di compravendita del 20/06/2008, Notaio Bossi Roberto, nn. rep. 191643/23399, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 30/06/2008, R.G./R.P. 38990/23451, la Società XXXXXXXXXXXXXXX ha venduto al Signor XXXXXXX (stato 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 è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 14/07/2018, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Relazione ipotecaria e catastale ventennale ex Legge 03/08/1998 n. 302 redatta dal Notaio Ubaldo La Porta in Milano in data 21/07/2016, agli atti del fascicolo della procedura in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta dapprima che la costruzione del fabbricato ove

sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata **in data posteriore al 1° settembre 1967.**

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

In data 13/09/2018, l'esperto ha effettuato l'accesso agli atti edilizi richiesti, con contestuale estrazione di copia, presso il Comune di Milano, Ufficio Visure di Via Bernina n. 12, acquisendo copia della seguente documentazione:

- **Provvedimento edilizio ex art. 1 Legge 10/1977 – PG 22.251.176/2001-0 del 15/06/2001 – richiesta rilascio concessione edilizia, per nuova costruzione uso residenziale (edificio denominato R10) – in attuazione P.R.U. 6.2 via Palizzi – Quarto Oggiaro – richiedente avente titolo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**
- **Permesso di costruire (concessione edilizia) n. 98 del 23/04/2002 atti P.G. 22251.176/2001 - R.I. 341227/2001;**
- **D.I.A. ex art. 4.3 Legge Regionale 22/1999, PG 107789/2005 del 03/02/2005 – Variante essenziale ex art. 70 R.E. a Concessione Edilizia n. 98 del 23/04/2002;**
- **Dichiarazione di fine lavori (08/04/2005) – Richiesta certificato di agibilità (ex abitabilità), PG 346351/2005 del 11/04/2005.**

Descrizione Beni immobili di cui ai punti A - A.1 – A.2

A. Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano 7-8-S1;

composto, allo stato attuale in data sopralluogo, e come di seguito esposto:

- **Piano settimo: ampio soggiorno e sala da pranzo, locale cucina, disimpegno e scala di accesso al piano ottavo sottotetto, altro disimpegno, tre locali camera, due bagni, ripostiglio, due balconi e un terrazzo al piano;**
- **Piano ottavo sottotetto: ampio locale adibito a soggiorno, due locali adibiti a camera, ripostiglio e bagno;**
- **all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano cantina posto al piano primo interrato.**

L'unità immobiliare al piano 7° e 8° sottotetto, con l'annessa cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 262,00;**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 69, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 10,5, Rendita Catastale Euro 1.409,93, Via Carlo Perini n. 22, piano: 7-8-S1, scala: D.

Coerenze dell'appartamento ai piani 7° e 8°, in sol corpo, in contorno da nord in senso orario:

cortile comune su tre lati, proprietà di terzi su due lati, parti comuni.

Coerenze dell'annessa cantina, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, corridoio comune su due lati, parti comuni.

A.1 Piena proprietà di **Box** ad uso autorimessa sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano S2;

Il Box ad uso autorimessa sito al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 22,00;**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 184, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 20, superficie catastale totale: mq. 21, Rendita Catastale Euro 116,72, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

terrapieno, intercapedine, proprietà di terzi, corsello comune.

A.2 Piena proprietà di **Box** ad uso autorimessa sito in Milano, Via Carlo Perini n. 22, piano S2;

Il Box ad uso autorimessa sito al piano secondo interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 15,00;

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 04/07/2018, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

Descrizione:

foglio 63, particella 645, subalterno 198, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 14, superficie catastale totale: mq. 15, Rendita Catastale Euro 81,70, Via Carlo Perini n. 22, piano: S2.

Coerenze del box, in contorno da nord in senso orario:

corsello comune, proprietà di terzi, intercapedine, proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni 2000.

L'unità immobiliare abitativa ha una altezza interna di circa 270 cm.

Descrizione: Fabbricato, abitazione al piano 7° e 8° sottotetto, cantina e due box

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono poste al piano 7° (abitazione) e al piano 8° sottotetto, con annessa cantina posta al piano 1° interrato, oltre i due box posti al piano 2° interrato. I beni immobili sono parte integrante di un vasto complesso immobiliare costituito da più fabbricati con vari livelli, oltre ai piani 1° e 2° interrati riservati alle cantine e alle autorimesse; il complesso è fornito di elevatori, aree cortilizie adibite a percorsi pedonali e a verde comuni, e non è fornito di custode. L'appartamento al piano 7° (attico) **gode di una grande consistenza**, ovvero, dotato di un ampio soggiorno e sala da pranzo, ampio locale cucina, disimpegno, tre locali camera, ripostiglio e due bagni, **nonché corredato da un ampio terrazzo**, in parte protetto da una copertura con una struttura in ferro e policarbonato, e altri due terrazzi/balconi al piano 7°; l'appartamento risulta collegato al piano 8° sottotetto mediante una scala interna realizzata con gradini in legno, adibito allo stato di fatto in data sopralluogo, a locali ad uso residenziale e con presenza di un bagno; le condizioni manutentive dell'edificio e delle parti comuni, di recente edificazione, **sono buone/ottime**, altresì, lo stato manutentivo delle unità in oggetto è da considerarsi ottimo, anche in relazione ai materiali impiegati e all'impiantistica generale di ottimo livello.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano 7°					
Appartamento	177,40	1	177,40	NORD/EST SUD	OTTIME
2 Balconi al piano 7°	55,00	1/2	27,50	NORD/SUD EST	BUONE
Terrazzo al piano 7°	93,00	1/6	15,50	SUD/EST OVEST	BUONE
Piano 8°					
Solaio non abitabile	120,00	1/3	40,00		OTTIME
Piano primo interrato					
Cantina	4,80	1/3	1,60		DISCRETE
Piano secondo interrato					
Box Sub. 184	22,00	A corpo	22,00		DISCRETE
Piano secondo interrato					
Box Sub. 198	15,00	A corpo	15,00		DISCRETE
Totale	487,20				
Totale			299,00		

Caratteristiche descrittive (tutte le voci si riferiscono al fabbricato esterno e alle parti comuni, all'appartamento piano 7°, al piano 8° sottotetto, alla cantina piano 1° interrato e ai due box piano 2° interrato)

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a.
<i>Strutture verticali :</i>	materiale: struttura in c.a.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: mattoni forati o doppio uni, rivestimento esterno – piastrelle sino a piano primo, mattoni ed intonaco civile/plastico ai piani superiori. Condizioni: buone/ottime.
<i>Copertura (struttura)</i>	tipologia: struttura in c.a., coperture a terrazzi e a falde inclinate.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in legno e scorrevoli interno muro Condizioni: ottimo
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno colore marrone Condizioni: ottimo Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura, lo stato dei plafoni è ottimo.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura di colore bianco Lo stato delle pareti è ottimo

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: tre bagni e cucina, materiale: ceramica e granito gres Condizioni: ottime
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: locale soggiorno e pranzo, disimpegno e tre camere materiale: parquet - scala interna in legno (condizioni ottime) in tutti gli altri locali: locale cucina, tre bagni e ripostigli materiale: ceramica e granito gres (condizioni ottime)
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	appartamento tipologia: porta in legno blindata
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Presente: impianto cablato per l'unità abitativa al piano 8° e non conosciuta per il piano soprastante.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano; condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni : buone - Certificazioni: non conosciute tre Bagni con 9 apparecchi (oltre 2 vasche e 2 doccie)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: buone
<i>Scala interna edificio (componente edilizia):</i>	tipologia: a 2 rampe parallele, materiale in c.a., Condizioni: buone
<i>Certificazione energetica:</i>	Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita di attestato di prestazione energetica, poiché l'APE con codice identificativo n. 1514600131008 registrato il 29/02/2008 è scaduto in data 28/02/2018 per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Ascensore(impianto) presente

Condizionamento tipologia: tipo split con unità esterne
(componente edilizia)

Caratteristiche descrittive: Annessa Cantina

Porta di ingresso
(componente edilizia): in lamiera zincata

Caratteristiche descrittive: Box – Sub. 184

Pavimentazione e porta d'ingresso (componente edilizia):
battuto di cemento - Porta d'ingresso: basculante in lamiera zincata

Caratteristiche descrittive: Box – Sub. 198

Pavimentazione e porta d'ingresso (componente edilizia):
battuto di cemento - Porta d'ingresso: basculante in lamiera zincata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1.Criterio di stima:

PREMESSA:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, vicina alla zona Certosa a Sud, conseguentemente, si espone che i beni immobili possono godere al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità, ovvero, una preferenza mirata alla privacy e alla strategia di comunicazione stradale.

Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati su tutte le facciate, considerata la recente edificazione del compendio immobiliare, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio buono/ottimo.

In merito alle unità immobiliari poste al piano 7° e 8° sottotetto, dotate di un vano di cantina, nonché di due box, lo scrivente conferma l'ottimo giudizio, anche in relazione all'ampia consistenza dei locali e al taglio tipologico.

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, caratteristiche tipologiche e manutentive generali dello stato di fatto, conformità edilizia e catastale, altezza di piano (7° e 8° sottotetto), presenza di elevatore, ampia consistenza ed esposizione dei locali, presenza di 2 balconi e di un ampio terrazzo al piano 7°, presenza di cantina nonché di due box, 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 Perini, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI LIBERI:

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, che viene definito dall'esperto in **€ 2.750,00/mq.**

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Comune di Milano - Ufficio Visure
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018
- Agenzie immobiliari presenti nell'area appartenente all'immobile

8.3. Valutazioni corpi - piena proprietà:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento 7° e 8° con annessa cantina	262,00	€ 720.500,00	€ 720.500,00
A.1	Box Sub. 184	22,00 a corpo	€ 22.000,00	€ 22.000,00
A.2	Box Sub. 198	15,00 a corpo	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Totale				€ 762.500,00
Totale arrotondato				€ 763.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che non trattasi del caso specifico, per la regolarizzazione edilizia e catastale, per il rimborso forfettario delle spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 38.150,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - € 300,00

8.5 . Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano (**arrotondato**) = € 725.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare al piano 7° e 8° sottotetto allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti, in considerazione dell'unico accesso, della scala interna di collegamento ai due livelli e in relazione all'impiantistica generale, ovvero, l'ipotetica divisione radicale porterebbe costi molto onerosi. In merito ai due box, distinti catastalmente come unità immobiliari, ma destinati a pertinenza dell'appartamento di cui al sub. 69, come espressamente indicato nell'atto di provenienza, conseguentemente, si descrive che gli stessi non possono essere alienati separatamente.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURE STORICHE CATASTALI – PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- COPIA DOC. ACQUISITA ACCESSO ATTI COMUNE MILANO - UFF. VISURE
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO AGENZIA ENTRATE MILANO
- COPIA MAIL RICHIESTA ONERI CONDOMINIALI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VISURA APE - SCADUTO

Assago (MI), lì 13 Ottobre 2018



Il Perito
Arch. Franco Angelico