

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 836/2021

Giudice dell'esecuzione: DOTT. SSA CATERINA TRENTINI

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, via Marco Ulpio Traiano n. 70

Creditore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A P. IVA 05828330638** con **Avv.to Pesenti Marco**.

Custode giudiziario: custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'avv. **Donatella Alpegiani**, con studio in Milano, via Mellerio 1

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**

Indirizzo: **VIA G. TERRUGGIA N. 1**

Appartamento identificato catastalmente al Foglio **76** Mappale **88** Sub **15**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 24/02/2022 ore 12:30

Esperto richiesta proroga dei termini concessi in data 28/01/2022

Nuova Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **19/05/2022 ore 10.30**

APPARTAMENTO
VIA G. TERRUGGIA 1 MILANO



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**

Indirizzo: **VIA G. TERRUGGIA N. 1**

Appartamento identificato catastalmente al Foglio **76** Mappale **88** Sub **15**

VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 172.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 157.000,00
---	----------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001	€. 133.000,00
-------------------------------------	----------------------

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Situazione dell'immobile*
- 1.6 Coerenze*
- 1.7 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.8 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*
 - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
 - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*
 - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
 - 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

8.2 Dati metrici del bene

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruietà canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

**LOTTO 001
APPARTAMENTO**

Bene oggetto di stima sito in
VIA G. TERRUGGIA N. 1 MILANO (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via G. TERRUGGIA n. 1** appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi.

Stato dell'immobile: appartamento in buono stato di manutenzione, sufficiente/buono il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di

di separazione dei beni	nata a	C.F.	- Proprietà ½ in regime
di separazione dei beni	nato		- Proprietà ½ in regime

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 06/09/2021):

APPARTAMENTO: Foglio **76** Mappale **88** Sub **15**, Piano **1**, Categoria **A/5** Classe **5** Consistenza **2 vani** Rendita **€ 160,10**.

Categoria catastale A/5 – ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE Con la Circolare n. 5 del 14 Marzo 1992 la categoria A/5 (come pure la A/6) è stata annullata, in quanto non rappresenta più tipologie abitative ordinarie. Rimangono quelle già esistenti nella banca dati catastale, che vengono variate di categoria in occasione della prima variazione. "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati edificati nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici, non ristrutturati e con livelli costruttivi e di dotazione di impianti e servizi insufficienti oppure ordinariamente inferiori agli standard attuali; rifinitura di modesto livello e vetustà "

1.4 Intestatari a catasto

Intestatari attuali a catasto dal 19/07/2006:

di separazione dei beni	Proprietà ½ in regime
di separazione dei beni	Proprietà ½ in regime

Precedenti intestatari a catasto
dal 10/01/1995
dal 29/07/197
dal 10/11/1975
dal 28/05/1971

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

1.5 Situazione dell'immobile

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

Variazione del **29/06/2018** – AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE
Variazione del **19/12/2014** – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO
Variazione del **04/02/1998** – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.6 Coerenze

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio su strada pubblica via G. Terruggia via, affaccio sulla Via Ornato, altra proprietà/parti comuni-vano scale, ancora parti comuni-vano scale /altra proprietà. Nota: l'appartamento è internamente collegato al sottostante negozio tramite un montacarichi - immobile non facente parte della presente esecuzione (proprietà di altri soggetti terzi).

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

Nessuna

1.8 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **03/12/21** in presenza dell'esecutata Sciannamea Teresa e del custode giudiziario avvocato Donatella Alpegiani.

Alla data del sopralluogo **03/12/2021** l'immobile è risultato essere **abitato dagli esecutati e loro familiari**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale Inquadramento territoriale: Il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 9** (Comasina, Affori, Porta Nuova, Niguarda, Bovisa, Fulvio Testi) di decentramento del comune di Milano e si estende verso nord dal centro cittadino.

Il municipio comprende le seguenti aree: Porta Garibaldi, Porta Nuova, Centro Direzionale, Bovisa, Isola, La Fontana, Montalbino, Segnano, Bicocca, Fulvio Testi, Ca' Granda, Prato Centenaro, Niguarda, Dergano, Affori, Bruzzano, Comasina, Bovisassa.

Presenti nella zona n. 9

Università Nel quartiere Bovisa, nel municipio 9, si trova una delle sedi del Politecnico di Milano; la sede comprende edifici in via La Masa e in via Durando, separati dalla stazione di Milano Bovisa-Politecnico delle Ferrovie Nord. Il distaccamento Bovisa ospita diverse facoltà di ingegneria, design e di architettura. Inoltre è presente l'Università Bicocca che vanta discipline quali Fisica e Biotecnologie.

Ospedali

- Ospedale di Niguarda
- CTO Centro Traumatologico Ortopedico
- Istituto Ortopedico Galeazzi
- Casa di cura "San Pio X"

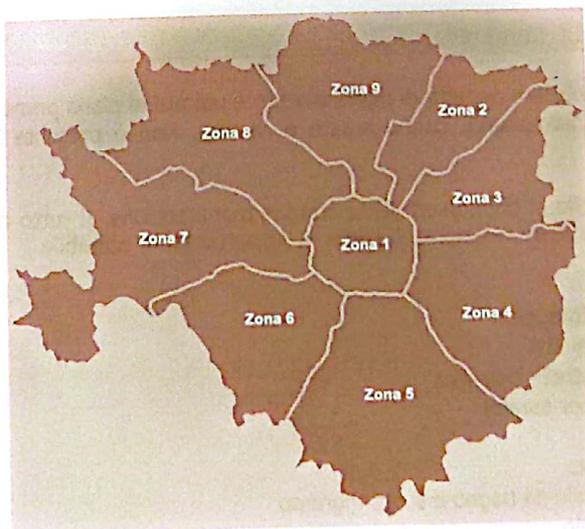
Stazioni della Metropolitana di Milano:

-  Gioia e Garibaldi FS
-  Affori Centro, Affori FN, Comasina, Dergano, Maciachini e Zara.
-  Bicocca, Bignami, Ca' Granda, Garibaldi FS, Isola, Istria, Marche, Tonale e Zara

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie Nord: Milano Affori, Milano Bovisa-Politecnico, Milano Bruzzano, Milano Quarto Oggiaro
- Rete Ferroviaria Italiana: Milano Lancetti, Milano Porta Garibaldi, Milano Greco Pirelli, Milano Repubblica, Milano Villapizzone.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



Quartiere Niguarda:

Niguarda è un quartiere di Milano posto nella zona settentrionale della suddetta città e appartenente al Municipio 9. Precedentemente comune autonomo, venne annesso a Milano nel 1923. Nel quartiere sorge l'Ospedale Maggiore di Niguarda, uno dei più importanti di Milano e a livello nazionale, accessibile da Viale Ca' Granda.

quartiere, si trovano, all'interno dell'attiguo quartiere della Bicocca, le stazioni Ponale e Bignami, della linea M5 della metropolitana di Milano. Altre linee di tram e di autobus, gestite da ATM, collegano Niguarda ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.

2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Periferica a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con scarsa possibilità di parcheggio. La via Terruggia è servita nelle vicinanze dai mezzi di superficie quali bus 51, 52, 42, 172 82 e tram n. 4

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati (Coop nella via Luigi Ornato a pochi metri dalla via Terruggia) e negozi al dettaglio.

2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra tra le via Luigi Ornato e la stessa via Giovanni Terruggia con sviluppo attorno ad un cortile centrale.

Affacci principali sulle pubbliche vie, facciate interne su un cortile comune.

Il fabbricato in cui l'immobile oggetto di stima è inserito è un edificio dei primi anni del '900 con facciate principali con finestrate bordate da cornici in pietra e balconi con balaustre in metallo lavorato. Molto semplice invece la facciata secondaria su cortile in intonaco tinteggiato caratterizzata dai ballatoi di disimpegno agli appartamenti. Al piano terreno, su strada sono presenti le vetrine di vare attività commerciali.

L'accesso al condominio avviene dalla via Terruggia tramite un androne che permette anche l'accesso carraio al cortile su cui si accede ai vari corpi scale del complesso.

Il cortile comune è pavimentato in parte in battuta di cemento in parte con antico acciottolato attorno ad un'aiuola centrale con albero di alto fusto, mentre la zona dell'androne realizzazione è pavimentata in lastre in pietra.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponamenti in laterizio, solai in laterizio armato, corpo scale con gradini in pietra, tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato, tetto a falda con rivestimento in laterizio.

L'accesso avviene al vano scale condominiale avviene dall'androne tramite portone in legno, il vano scale di disimpegno ballatoi è provvisto di montascale. Lo stabile non è dotato di portineria.

Il fabbricato e si trova in sufficiente/buono stato di manutenzione per le facciate, l'androne di accesso, il vano scale e i ballatoi che appaiono di recente rinnovamento.

Stato generale sufficiente/buono

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo, ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno areato e camera. Non è presente il locale cantinato o solaio di pertinenza.

Stato dell'immobile: immobile in buono/sufficiente stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -. Appartamento abitabile

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Pavimenti in piastrelloni in ceramica

Rivestimento pareti bagno piastrelle ceramica

Balcone con piastrelle in gres per esterni

Porta d'ingresso blindata

Porte interne in legno tamburato

Due Ripostigli in quota accessibile da bagno e sopra Ingresso

Serramenti in legno vetro singolo.

Sistema di oscuramento con antoni in legno.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet e doccia.

Presenza zona ingresso di finestrelle su vano scale

Locale soggiorno con camino

Impianti

Impianto elettrico
Impianto elettrico sottotraccia, 220 V
Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Pag. 8

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

Impianto idrico sottotraccia
Impianto di riscaldamento centralizzato con terminali in ghisa
Scaldabagno Ariston elettrico per la produzione acqua calda sanitaria
Ascensore interno (montacarichi) di collegamento negozio sottostante

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – fotografie appartamento –

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile redatto l'Attestazione Prestazione Energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo **03/12/2021** l'immobile è risultato essere **abitato dagli esecutati e loro familiari**.
Come da certificato Certificato di Stato di famiglia del Comune di Milano del 17/11/2021

Risulta iscritta all'indirizzo di via Terruggia Giovanni n. 1 Milano (mi)
la seguente famiglia:

Cognome |

Cognome |

Cognome |

Cognome |

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **30/12/2021**.

si comunica che interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di:

non risultano registrati contratti di locazione o comodati nel ruolo di ~~...~~ e con oggetto l'immobile pignorato.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA**

Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

acquistano l'immobile oggetto di esecuzione per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Banone Roberto in data 19 luglio 2006, repertorio n. 84671/17196

TRASCRIZIONE A MILANO 1 in data 21 luglio 2006 - Registro Generale n. 60014 Registro Particolare n. 34391

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -
compravendita Notaio Luppi Sergio repertorio

Si allega alla presente il certificato notarile

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

5.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – atto notaio Banone Roberto del 19/07/2006 repertorio n. 84672/17197

- **ISCRIZIONE del 21/07/2006 Milano 1** - Registro Particolare 13445 Registro Generale 60015. Pubblico
Ufficiale: Notaio Banone Roberto

A favore di **Credito Artigiano S.p.a.** con sede a Milano per il capitale di €. 144.000,00 oltre interessi e spese
– ipoteca per una somma complessiva di €. 259.200,00 da restituire in 19 anni e 8 mesi.

Contro:

5.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILE

- **TRASCRIZIONE del 04/03/2004 Milano 1** - Registro Particolare 9087 Registro Generale 15592.
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2035/20044 del 12/02/2004.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento Immobili

Documenti successivi correlati

1) Annotazione n. 17133 del 26/11/2007 (restrizione dei beni)

1) Annotazione n. 5415 del 23/06/2010 (restrizione dei beni)

- **TRASCRIZIONE del 03/09/2021 Milano 1** - Registro Particolare 49136 Registro Generale 70271.
Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD, UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 9288 del 28/06/2021.

A favore di **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.C.F.** 05828330638 con sede in Napoli per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

Il pignoramento viene trascritto per € 129.156,74 oltre interessi e spese

Contro: !

5.2.3 Altre trascrizioni

Annotazione del 26/11/2007 Registro Particolare 17133 Registro Generale 89831 Pubblico Ufficiale:
TRIBUNALE , repertorio n. 255/2004 del 14/05/2007 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - restrizione dei beni.
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9087 del 2004

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **30/11/2021** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento del 03/09/2021.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo **Studio Amministrazione Rag. C. Gandolfo** Via Giovanni Terruggia, 3 - 20162 Milano (MI) - Tel. 02/64.20.187 che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese scadute: SI

Totale spese insolte negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: - €.
2.139,51 (annualità 2020 e 2021) come da report amministratore del 17/12/2021 - .

Dettaglio:

Rendiconto consuntivo gestione 2019/2020 € 1.074,51

Tabulato preventivo 2020/2021 € 1.065,00

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): 27,1870

Spese medie annue lotto 001 circa: € 1.050,00/1.100,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Importo € 1.085,00
 DESCRIZIONE Rifacimento facciata lato ovest (1° rata di acconto fondo)

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – Non presente (Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano)
Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: **Non presenti**

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI** è presente, nel vano scale comune, un montascale per l'accesso ai vari piani dell'edificio.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del notaio Banone Roberto in data 19 luglio 2006, repertorio n. 84671/17196 – Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:

" l'unità immobiliare in contratto fa parte di fabbricato edificato anteriormente alla data del 1 settembre 1967..."

Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare dal perito nel corso del suo sopralluogo e dalle pratiche edilizie recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi

... successivamente a tale data e precisamente in data 20 aprile 1982 è stata rilasciata dal comune di Milano un'autorizzazione per opere edilizie n. 1320 atti n. 214380/29333/80."

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta come da vigente PGT in:

Parti del territorio TUC – Tessuto urbano consolidato (Tessuti urbani a cortina) ambito ADR contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile

Modalità d'intervento

Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2b)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

Vendita di unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano - Domanda n. 160594492 è stata effettuata in data 20/12/2021 (*richiesta allegata alla presente*)

A seguito della richiesta di visione delle degli atti di fabbrica e della pratica presentata in data 20 aprile 1982 il comune di Milano ufficio visure ha risposto:

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 693050 del 20/12/2021 – Via TERRUGIA GIOVANNI 1

In riferimento all'istanza in oggetto, per quanto riguarda le modifiche richieste, si comunica che, in base ai dati indicati nella predetta istanza, gli atti P.G. 15136.400/1996 (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' AI SENSI ART.8 COMMA 9 D.L. 498/95) non sono conservati presso gli archivi SUE. Pertanto si consiglia di rivolgersi al Municipio n° 9 in via Guerzoni 38.

Si informa inoltre che per gli altri fascicoli oggetto di richiesta, la trattazione è tutt'ora in corso.

L'esperto si è quindi attivato per richiedere l'accesso atti anche di questa pratica – atti 15136.400/1996 – con

domanda di accesso atti presso l'ufficio tecnico del municipio N. 9 di via Guerzoni 38. Richieste inviate al municipio n.9 in data 11/02/2022 e 14/02/2022. A cui il Municipio n. 9 ha risposto con la seguente comunicazione del 16/02/2022

Buongiorno, con riferimento alla pratica in oggetto, si invia in allegato lettera di esito negativo.

Pag. 14

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
Area Municipi - Ambito Coordinamento 2
Unità Servizi del Municipio 9
Via Guerzoni, 38 - 20158 Milano

OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti pg 85454/2022.

A seguito della richiesta inviata in data 14/02/22 allo scrivente ufficio per:

estrarre copia di documentazione in carta libera di DIA art 8 c.9 DL 498/95 con pg 15136.400/1996 relativa all'appartamento sito nell'immobile di Via Terruggia n.1 con dati catastali F.76 part.88 sub.15 piano non indicato, per effettuazione stima nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare RG 836/2021 presso il Tribunale di Milano,

si comunica che la ricerca ha avuto esito negativo, in quanto gli atti presenti negli archivi del Municipio 9, corrispondenti al pg 15136.400/1996, riguardano un immobile con dati catastali del tutto diversi da quelli indicati dal richiedente, così come verificato dall'operatore.

Pratica edilizia dunque non riguardante l'immobile oggetto di esecuzione e che dunque non interessa la presente relazione.

Si è perciò proceduto con l'accesso atti amministrativi in data 16/02/2022 presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius 15 Milano. Dove si sono recuperate le seguenti pratiche:

Atti di fabbrica via Biglia 1 (attuale via Terruggia) n. 29315 dell'anno 1929 che riguardano le modifiche di un edificio esistente e realizzazione di nuovi piani. Licenza di abitabilità rilasciata dal podestà il 15 marzo 1930 per negozi – magazzini al piano terreno e abitazioni al 1° e 2° piano. Successiva pratica atti n. 62596 anno 1930 per sistemazione e riordino di n.4 locali (completamento lavori). Successiva pratica atti 104614/14149 anno 1947 per la realizzazione di locale autorimessa e tettoia nel cortile del fabbricato.

Pratica edilizia p.g. 115529 del 24 maggio 1983. Autorizzazione per opere edilizie via Terruggia 1 atti 214380/29333/80.

Il sindaco vista l'istanza in data 15/10/80 e 48428/2087/80, visto il parere dell'ufficio sanitario in data 22/08/80 e della commissione edilizia del 18/02/82 rilascia autorizzazione per modifiche interne in negozio al piano terreno e in alloggio sito al piano primo in stabile esistente e relativo adeguamento servizi igienici rifacimento pavimenti e varie opere di completamento.

Nei disegni tecnici della pratica è indicata la realizzazione di un elevatore per il solo trasporto del materiale tra i vari piani con tre fermate – Piano seminterrato negozio, negozio ed appartamento al piano primo.

Proprietà Lovatti Marino (proprietario immobile dal 29/07/1977 al 10/01/1995)

Progettista e direttore dei lavori Ing. Miro Vaghi

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titolo abilitativo originario:** Presente
- **Titoli giustificativi:** Presente
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Agibilità stabile:** Presente

Da controllo tramite lo sportello telematico del comune di Milano - pratiche edilizie on line - (pratiche edilizie depositate dal 2003) non sono risultate presentate pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Presso lo sportello telematico del comune di Milano (Onlvone pratiche edilizie) sono presenti le seguenti pratiche

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

Interventi minori - Documenti trovati: 4 pagina 1 (dal 1 al 4)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
3760/2009	VIA TERRUGGIA 1 - APERTURA DI UNA FINESTRELLA NEL BAGNO LATO CORTILE INTERNO.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1 PIANO II
4435/2004	VIA TERUCCIA, 1 P. TR. - Manutenzione straordinaria negozio di parrucchiere	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
289/2003	REALIZZAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO IN UNITA' RESIDENZIALE POSTA AL PIANO PRIMO.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
2452/2002	FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN DUE UNITA' AD USO ABITAZIONE. MODIFICA DELLA PORTA FINESTRA IN FINESTRA	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1

SCIA - Documenti trovati: 1 pagina 1 (dal 1 al 1)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
7983/2012	creazione di finestra 30 per 140 nel muro condominiale con affaccio sul cortile condominiale	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1

Pratiche Interventi convenzionati - Documenti trovati: 0

Cambi Uso Interventi Minori - Documenti trovati: 0

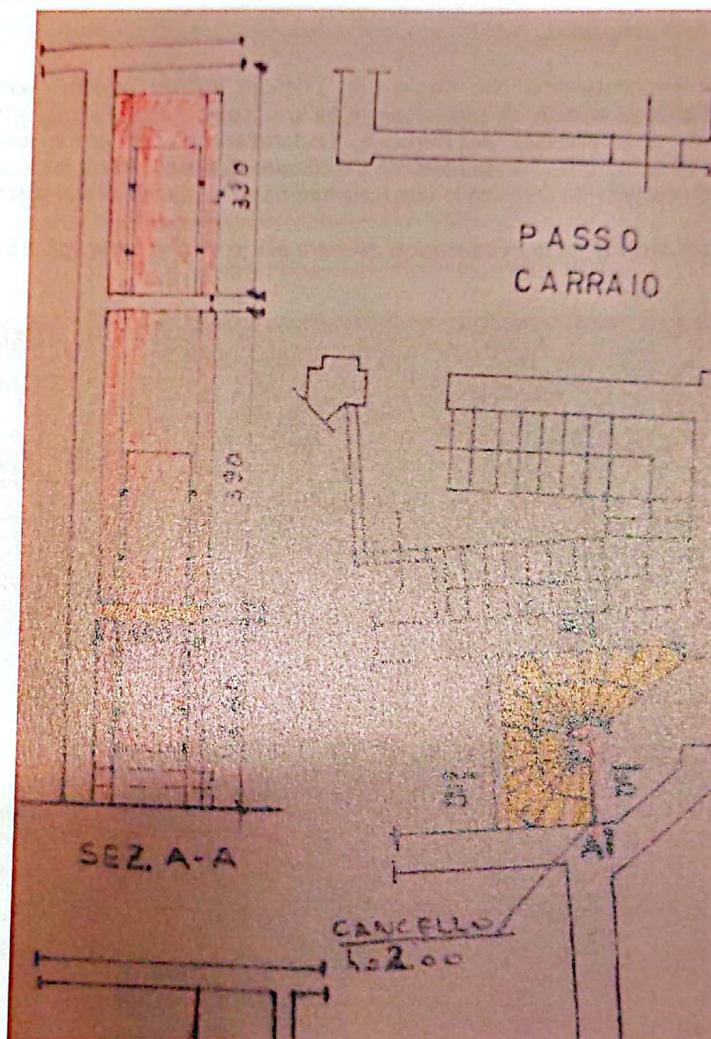
CILA zonali - Documenti trovati: 7 pagina 1 (dal 1 al 7)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
4909/2019	VIA TERRUGGIA 1 - PIANO 2 - CILA RESIDENZIALE - DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI TAVOLATI PER NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'UI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
14156/2018	VIA TERRUGGIA 1 - PIANO 2 - CILA RESIDENZIALE - FORMAZIONE DI TRAMEZZI IN MURATURA, ALLACCIAMENTO ALLA RETE IDRICA CONDOMINIALE, INSTALLAZIONE SANITARI, PER CREAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO, POSA DEL RIVESTIMENTO, INSTALLAZIONE DI ASPIRAZIONE FORZATA 12 V/M ALLACCIATA ALLA RETE CONDOMINIALE. L'INTERVENTO ESEGUITO NON HA RIGUARDATO PARTI STRUTTURALI	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
34953/2017	VIA G. TERRUGGIA 1 - PIANO TERRA - CILA RESIDENZIALE - RISANAMENTO INTONACI,CONTROSOFFITTATURA,ADEGUAMENTO IMPIANTO IDRAULICO ELETTRICO,RISCALDAMENTO,SOSTITUZIONE SERRAMENTI,SOSTITUZIONE PAVIMENTI.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
17002/2017	VIA TERRUGGIA 1 - SECONDO PIANO - CILA RESIDENZIALE - SPOSTAMENTO TAVOLATI INTERNI - SUB. 42	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
18338/2015	VIA TERRUGGIA 1 - PRIMO PIANO - CILA RESIDENZIALE - REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI IN CARTONGESSO PER DIVISIONE DI CAMERA DI 23MQ CA IN DUE CAMERE,DI CUI UNA DI MQ 12,55 E L'ALTRA DI MQ83 PIU' DISIMPEGNO.ADEGUAMENTO IMPIANTI A CUCINA DI NUOVA FORNITURA.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
18069/2014	VIA G. TERRUGGIA 1 - PRIMO PIANO - CIAEL RESIDENZIALE - RICEVO DI RIPOSTIGLIO CON RIBASSAMENTO LOCALE WC-DEMOLIZIONI PAVIMENTI E SOTTOFONDI ESISTENTI-NUOVE PAVIMENTAZIONI CON CAPPA RINFORZATA DI LIVELLAMENTO E SOTTOFONDO FONDISOLANTE.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
9508/2014	VIA TERRUGGIA 1 - PIANO TERRA - CILA RESIDENZIALE - FORMAZIONE LOCALE RIPOSTIGLIO NEL DISIMPEGNO D'INGRESSO, SPOSTAMENTO PORTA DI ACCESSO AL LOCALE SOGGIORNO/CUCINA.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1

CILA - Documenti trovati: 6 pagina 1 (dal 1 al 6)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
3961/2020	Interventi di manutenzione straordinaria - variante	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1 PIANO Terra
26104/2019	variante cila fusione di due unità Immobiliari, modifiche interne	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
4411/2019	Fusione di due unità immobiliari adiacenti	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1 PIANO Terra
18092/2012	FORMAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
7115/2012	ABBASSAMENTO IN MURATURA NEL DISIMPEGNO.	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1
1411/2012	VIA TERRUGGIA, 1 scala U - P. 2° - SANATORIA PER: realizzazione di nuovo servizio igienico, muretto basso per delimitazione angolo cottura e piccolo ripostiglio	VIA TERRUGGIA GIOVANNI N. 1 / U

Tutte le pratiche edilizie riguardano immobili posti a piani diversi o con interventi non compatibili con l'appartamento oggetto di esecuzione.



Da controllo sulle planimetria sopra riportata allegate alla pratica edilizia giustificativa **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo al piano primo.

Nota: il montacarichi di collegamento interpiano non può essere smantellato essendo anche proprietà di terzi estranei alla procedura. Questo collegamento interpiano potrà però essere reso inaccessibile realizzando una chiusura attorno allo stesso. Il costo di tale intervento sia dal punto di vista amministrativo che realizzativo sarà valutato negli adeguamenti alla stima.

Nota: Si rileva solo la presenza di una tramezzatura in cartongesso in soggiorno a delimitazione del blocco cucina a giorno con il resto del locale che può essere considerata parte integrante della stessa senza influire sui rapporti areanti ed illuminanti del locale e dunque non necessitando di pratica edilizia

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie comunicazioni dell'ufficio visure e le relative pratiche edilizie recuperate.

Pag. 18

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE - R.G. 549-2021

7.3 Conformità catastale immobile

APPARTAMENTO: Foglio 76 Mappale 88 Sub 15, Piano 1, Categoria A/5 Classe 5 Consistenza 2 vani Rendita € 160,10

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale originaria agli atti

Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

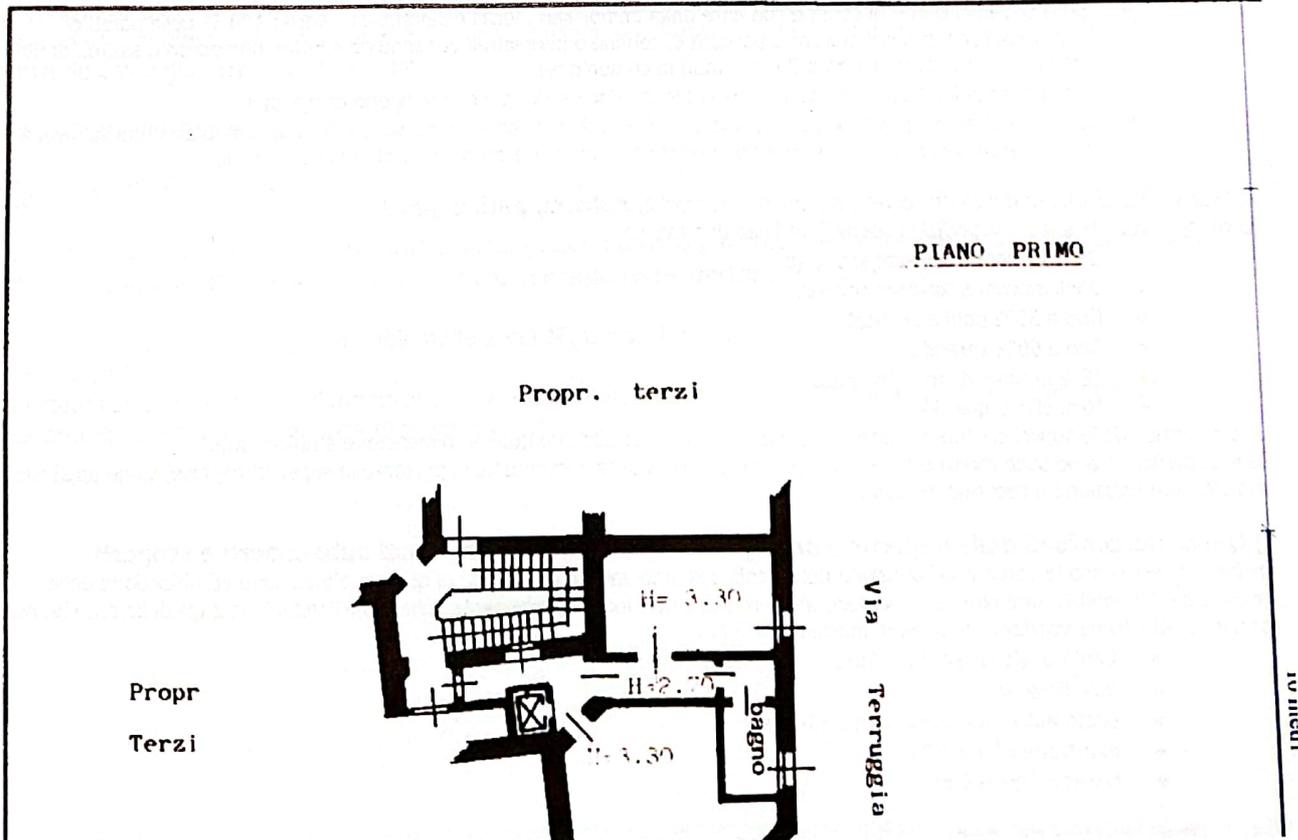
MODULARIO
F. fog. rend. 687



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano via Terruggia civ. 1





Via Ornato

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale
 - Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
 - Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
- la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla somma delle seguenti superfici, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità Immobiliare: **80,00** mq a cui vanno dedotti i **2,40** mq della superficie del montacarichi di collegamento interno ai piani sottostanti

Superficie balcone: **2,1** mq

Superficie cantina: -

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **324** cm

Pag. 20

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

APPARTAMENTO: Foglio **76** Mappale **88** Sub **15**, Piano **1**, Categoria **A/5** Classe **5** Consistenza **2 vani** Rendita **€ 160,10**.

Categoria catastale A/5 – ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE

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 del bene.

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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

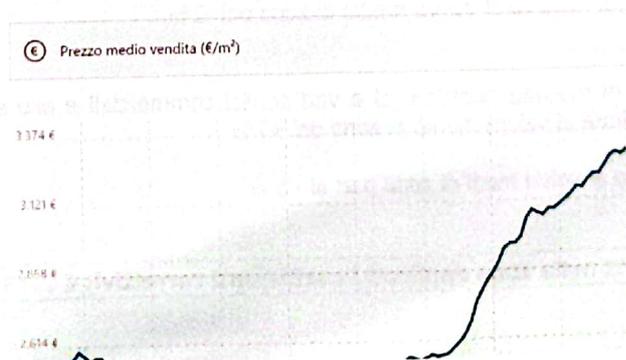
9.2 Fonti d'informazione

- 1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato Immobiliare) – **1° Semestre 2021**
- 2) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Niguarda/Bicocca

Report da Immobiliare.it

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Niguarda/Bicocca, in vendita





A Gennaio 2022 per gli Immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.279 al metro quadro, con un aumento del 6,29% rispetto a Gennaio 2021 (3.085 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

all'interno della zona Bicocca, Niguarda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di € 3.279 al metro quadro.

9.3 Valore applicato nella stima

1) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.
Provincia di Milano
Comune: Milano Codice zona: **D33**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazioni di tipo civile stato conservativo normale** è di: **€ 2.000/m² – 2.650/m²**.
 Per un valore medio pari ad **€. 2.250,00/m²**.

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Negatività riscontrate: *Età del complesso immobiliare, mancanza di ascensore al piano, mancanza di locale cantina o solaio di pertinenza all'alloggio.*

Positività riscontrate: *Stato generale e di manutenzione del fabbricato e il buono stato manutentivo dell'appartamento, localizzazione dell'immobile nelle immediate vicinanze di un supermercato e negozi sulla via G. Ornato, vicinanza a vari mezzi di viabilità pubblica.*

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività

Età del complesso immobiliare rispetto al valore medio di zona del -5%.
 Mancanza di ascensore al piano rispetto al valore medio di zona del -5%.
 Mancanza di locali cantina/solaio rispetto al valore medio di zona del -2%.

Positività:

b) La vicinanza a varie linee di mobilità pubblica ed a vari servizi commerciali e allo stato manutentivo delle parti comuni del complesso immobiliare al valore medio di zona del +7%

Per un correttivo totale rispetto ai valori medi di zona pari al - 5%

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.137,50/m²

2) Offerte di vendita Agenzie Immobiliari della zona

Si sono recuperate n. 2 offerte di vendita per appartamenti di 2 locali nelle immediate vicinanze (entro un raggio di 500 m) nello stato di buono/abitabile o da ristrutturare con superficie commerciale tra i 65 e i 75 mq. Tutti gli appartamenti presi in considerazione sono posti in fabbricati con caratteristiche e finiture similari al bene oggetto di stima.

- 1) Offerta di vendita per appartamento in via Luigi Ornato n. 4 di 65 mq al piano secondo ad €. 165.000
- 2) Offerta di vendita per appartamento in via Luigi Bianchi D' Espinosa di 75 mq al piano primo ad €. 199.000

Schede offerte di vendita delle agenzie immobiliari sono allegate alla presente stima

Alle offerte di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzare le caratteristiche

Pag. 22

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE – R.G. 549-2021

rispetto all'immobile da stimare (riduttivi per la mancanza ascensore al piano, cantina, maggiorativi rispetto appartamento via Ornato nello stato di discrete condizioni/da ristrutturare) .

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.253,70/m²

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 001 APPARTAMENTO

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 2.200,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto 001

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 77,60	1,00	m ² 77,60	2.200,00	170.720,00
Balconi	m ² 2,10	0,30	m ² 0,63	2.200,00	1,386,00
Cantina	m ² -	-	m ² -	-	-
Solaio	m ² -	-	m ² -	-	-
TOTALE				€.	172.106,00
Superficie totale rilevata	m ² 79,70				
Tot. sup. commerciale			m ² 78,23		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	172.000,00

Appartamento piano primo

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001	€ 172.000,00
--------------------------------	---------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione € - 8.605,30
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (Indicative): € -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (Indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € - 2.139,51

- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

Pag. 24

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE - R.G. 549-2021

Nota: il montacarichi di collegamento interpiano non può essere smantellato essendo anche proprietà di terzi estranei alla procedura, si valuta di seguito il costo della chiusura di questo accesso da altra proprietà mediante la realizzazione di pannellatura insonorizzata e muratura attorno al vano montacarichi compresi oneri amministrativi della pratica edilizia valutati complessivamente in € - 4.200,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 14.944,81

Valore lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni) € 157.055,19

VALORE LOTTO 001 (arrotondato) € 157.000,00

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 157.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni
Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)
€ 133.000,00

Prezzo al netto delle decurtazioni
Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

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

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Presenza di collegamento interno interpiano tramite montacarichi a proprietà di terzi**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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, 28/02/2022

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Domenico Benussi".

12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota di trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Stato di famiglia