



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

568/2020 - LOTTO 1

GIUDICE: DOTT.SSA RITA BOTTIGLIERI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: MILANO, VIA PRIVATA IMOLA N. 17



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.....	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	4
2.3 Descrizione interna del bene.....	4
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	7
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione del bene.....	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
4. PROVENIENZA	8
4.1 Attuale proprietario.....	8
4.2 Precedenti proprietari.....	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	10
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	10
7.1 Pratiche edilizie.....	10
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale.....	14
7.4 Situazione urbanistica.....	16
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	16
8. CONSISTENZA	16
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	16
9. STIMA	16
9.1 Criterio di stima.....	16
9.2 Fonti di informazione.....	17
9.3 Valutazione Lotto 1.....	17
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	18
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	19
ALLEGATI	20

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Privata Imola n. 17, piano T
Categoria: _____ laboratorio C/3
Dati Catastali: _____ foglio 131, particella 239, subalterno 719
Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **occupato**
Contratto di locazione _____ **SI**

Conformità edilizia _____ **non conforme**
Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **27,65 m²**

Valore di mercato stimato: _____ **€ 16.590,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 10.000,00**

da occupato: _____ **€ 8.000,00**

LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE

Piena proprietà di unità immobiliare accatastata come laboratorio, attualmente ad uso abitazione, ma con destinazione in parte a cantina e in parte a box come risulta dalla ultima pratica edilizia depositata e quindi da considerare inagibile ai sensi art. 88 del Regolamento Edilizio vigente.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Milano in via Imola n. 17, zona Bovisa, nella periferia nord al di fuori del tracciato della Circonvallazione esterna, è ubicata al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ed è composta da due vani: uno adibito a zona giorno con angolo cottura (che corrisponde alla cantina autorizzata) e uno adibito a zona notte con antibagno e bagno (che corrisponde ad una porzione di box) oltre a piccola area esterna.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 131, particella 239, subalterno 719;
- **Dati di classamento:** categoria laboratorio C/3, classe 4, consistenza 27 m², superficie catastale totale 34 m², rendita € 79,48;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Privata Imola n. 17, piano T;
- **Intestati:** _____
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2014 protocollo n. MI0640087 in atti dal 29/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 204039.1/2014);
- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2013 protocollo n. MI0628616 in atti dal 29/11/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 145517.1/2013).

1.2 Coerenze

Dell'unità immobiliare (da nord in senso orario): vano scala comune; cortile e altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale; altra unità immobiliare proprietà di terzi e spazi comuni.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Privata Imola n. 17, in zona periferica nord al di fuori della cerchia della Circonvallazione Esterna, poco distante dal Campus Durando Bovisa del Politecnico di Milano.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi, università.

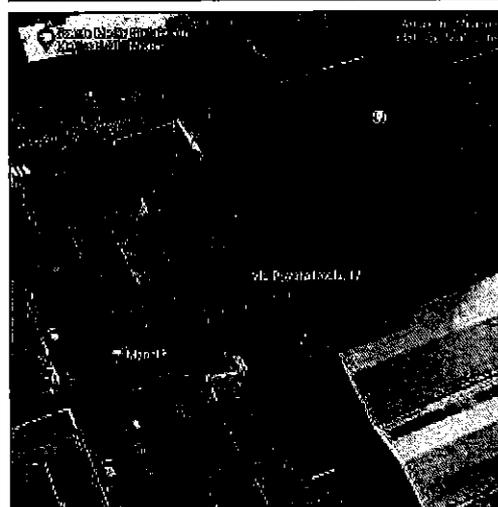
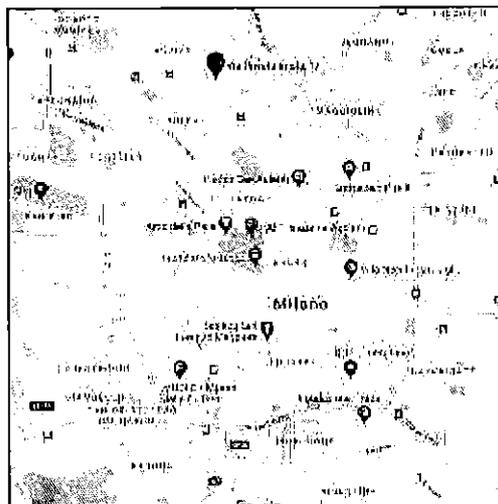
Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linea ATM 2); Autobus distante 500 m (Linee ATM 82, 90, 91, 92); metropolitana distante 1000 m (linea M3 Gialla - Fermata Dergano); stazione ferroviaria distante 1500 m (stazione di Milano Bovisa); autostrada distante 7 km.

2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio della fine degli anni '30 interamente ristrutturato di recente con accesso diretto da strada attraverso un portoncino blindato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano semi-interrato ed è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo ottimo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.



Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portone pedonale ad anta battente in legno e blindata.

Pareti esterne: in intonaco tinteggiato e clinker. Il piano terra è rivestito in lastre di granito.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres.

Scale: gradini in graniglia e pianerottoli in piastrelle di ceramica.

Copertura: a falde non praticabile in pannelli sandwich con lamiera grecata.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante con predisposizione per videocitofono.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **unità immobiliare** accatastata come laboratorio, attualmente ad uso abitazione, ma con destinazione in parte a cantina e in parte a box come risulta dalla ultima pratica edilizia depositata e quindi da considerare inagibile ai sensi art. 88 del Regolamento Edilizio vigente.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ed è composta da due vani: uno adibito a zona giorno con angolo cottura (che corrisponde alla cantina autorizzata) e uno adibito a zona notte con antibagno e bagno (che corrisponde ad una porzione di box) oltre a piccola area esterna.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna massima di circa 2,65 m e minima di circa 2,50 m.

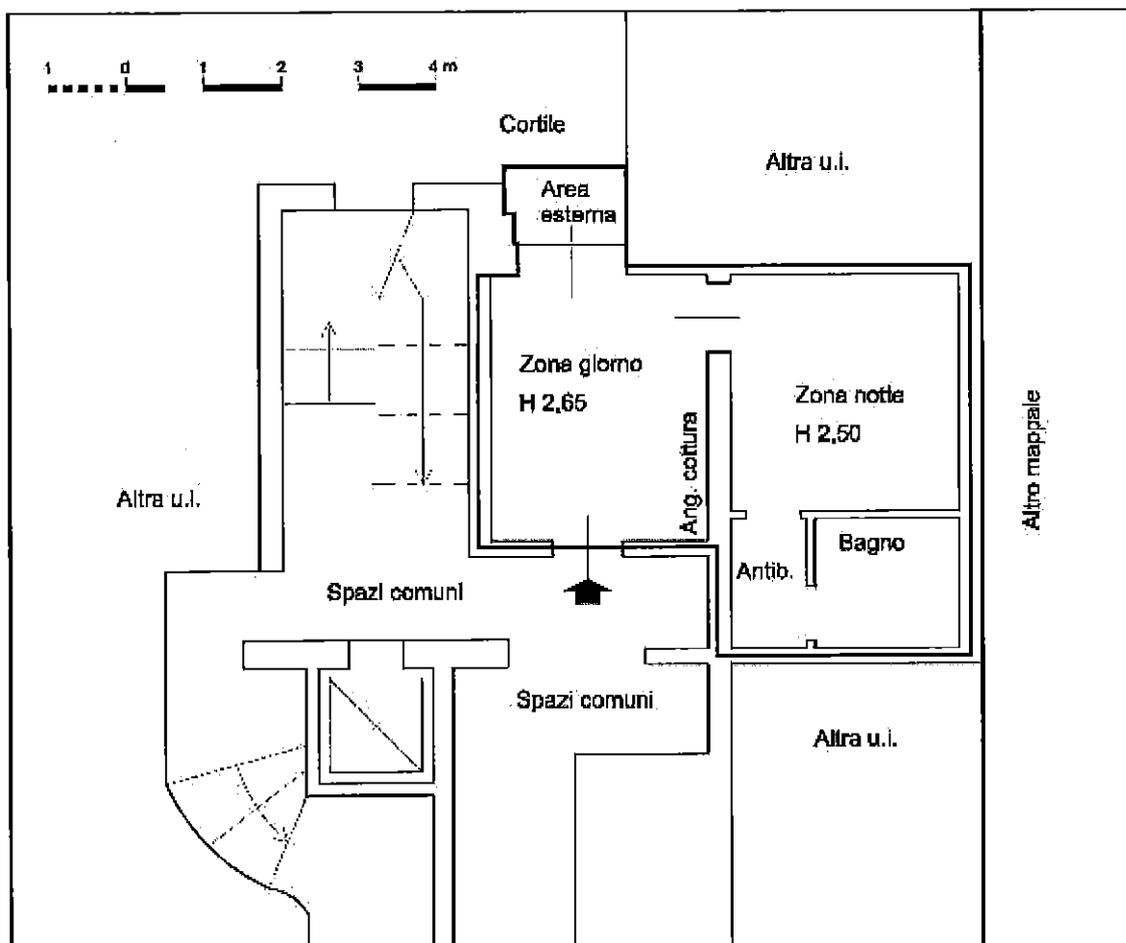


Figura 1 – Schema planimetrico rilevato

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: unica porta presente quella dell'antibagno che è in legno (la porta del bagno non è presente).

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, solo nel bagno, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio doppio vetro senza sistema oscurante.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in alluminio.

Impianto di acqua calda sanitaria: centralizzato.



Impianto di condizionamento: autonomo con split a parete.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono ma il perito evidenzia che l'occupante, in fase di sopralluogo, ha esposto al perito un problema di infiltrazioni da pavimento nella zona notte durante i periodi di forte pioggia.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta non accessibile ai diversamente abili per la presenza di un gradino nella zona comune al piano seminterrato e di un ulteriore gradino all'interno dell'unità immobiliare. Il costo per superare tali barriere è quantificato in circa € 500,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è differita al 29 ottobre 2021.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo il bene risulta **occupato** dal _____ come da contratto di locazione descritto al punto 3.2 della presente relazione.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione ad uso residenziale* registrato il 20/02/2019 all'UT di Milano 3 al n. 2402 Serie 3T (Rif. Allegato E1.) nel quale la _____ concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione.

Durata contratto: anni 4 (rinnovabili)

Canone annuo: € 3.000,00 (spese incluse)

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

Nota: il perito estimatore evidenzia come il contratto di locazione sia *ad uso residenziale* nonostante l'immobile risulti al Catasto ad uso laboratorio e al Comune in parte cantina e in parte box.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

..... Proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 12/07/2012), in seguito ad atto di compravendita del 12/07/2012 ai nn. 57918/9759 di repertorio a firma, trascritto il 23/07/2012 a Milano 1 ai nn. 38815/28469.

Nota: atto di compravendita relativo ai precedenti subalterni che hanno generato l'attuale sub 719 al foglio 131 mappale 239. Lo stesso deriva infatti da variazione catastale con frazionamento e fusione del 29/11/2013 prot. 145517 degli originari sub 1, 9, 10, 11, 705 (ex sub 4), 706 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349) e 707 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349).

4.2 Precedenti proprietari

..... (proprietario da ante ventennio fino al 12/07/2012) in seguito successione testamentaria, in morte del padre testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del 25/11/1975 rep. 129805/20531, trascritto a Milano 1 in data 18/06/1976 ai nn. 13726/11197, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Milano 1 e registrata al n. 995/76 e trascritta a Milano 1 in data 14/03/1978 ai nn. 9527/8147 (si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità).

Nota: successione relativa ai precedenti subalterni che hanno generato l'attuale sub 719 al foglio 131 mappale 239. Lo stesso deriva infatti da variazione catastale con frazionamento e fusione del 29/11/2013 prot. 145517 degli originari sub 1, 9, 10, 11, 705 (ex sub 4), 706 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349) e 707 (ex sub 101 e 703 frazionamento e fusione del 08/02/2011 prot. n. 8349).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 14/10/2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato H1*.) alla data del 25/03/2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 25/07/2014 ai nn. 4004/2193 di repertorio, iscritta il 29/07/2014 a Milano 1 ai nn. 40155/6102, a favore di

Importo ipoteca: € 2.295.000,00.

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

Ipoteca volontaria, atto del 25/07/2014 ai nn. 4005/2194 di repertorio, iscritta il 29/07/2014 a Milano 1 ai nn. 40156/6103, a favore di

Importo ipoteca: € 1.402.500,00.

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, atto del 12/09/2017 ai nn. 10411/6817 di repertorio, iscritta il 13/09/2017 a Milano 1 ai nn. 64045/11288, a favore di

Importo ipoteca: € 279.665,28.

Nota: ipoteca gravante, tra gli altri, sugli immobili originari oggetto della presente procedura.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 09/06/2020 a firma del Tribunale di Milano al n. 7945 di repertorio, trascritto il 10/07/2020 a Milano 1 ai nn. 43808/27886, a favore di

Nota: pignoramento gravante su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

5.2.3 Altre trascrizioni

Ordinanza di sequestro conservativo, atto del 12/04/20210 a firma del Tribunale di Milano al n. 14291 di repertorio, trascritto il 30/04/2021 a Milano 1 ai nn. 33049/22922,

a favore di -----

Nota1: ordinanza gravante, tra gli altri, su ulteriori immobili oggetto della presente procedura.

Nota2: come indicato nella Sezione D della nota di trascrizione "visti gli artt.669 octies e 671 cpc autorizza a procedere al sequestro conservativo sui beni immobili ... fino alla concorrenza della somma di euro 40.000,00".

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 410,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 60,00
Millesimi:	27,67

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F1. e Allegato G1.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Il fabbricato è stato poi oggetto di ristrutturazione per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale 12/05 e opere di manutenzione straordinaria (dal 2016).

7.1 Pratiche edilizie

In seguito a *Richiesta Visura* del 01/12/2020 inviata a mezzo pec PG 0505110/2020, il Comune ha messo a disposizione per la visione (in data 14/04/2021, 28/04/2021 e 31/05/2021) i seguenti fascicoli inerenti l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione di stima:

- **Licenza di opere edilizie** del 10/04/1936 Atti 41887/1936;
- **Licenza di opere edilizie** del 14/09/1937 Atti 124671/1936;

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 568/2020 - LOTTO 1

- **Licenza di Occupazione n. 564** - Atti 129172/13037/1940, del 31/10/1940 a decorrere dal 31/10/1940;
- **Licenza di opere edilizie n.1331** del 29/05/1950 Atti 60591/8461/1950 *per costruzione ad uso abitazione*;
- **Licenza di opere edilizie** del 18/04/1951 Atti 44686/9833/1951;
- **Licenza di Occupazione n. 962** - Atti 123748.PG/26973.EP/1951, del 05/12/1951 a decorrere dal 26/01/1951;
- **Progetto Preliminare ai sensi dell'art. 55 del Regolamento Edilizio** del 20/01/2016 Progr. 949/2016 PG 31536/2016 *per recupero di sottotetto ai fini abitativi*;
- **Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire** del 11/07/2016 Progr. 14294/2016 PG 358771/2016;
- **SCIA** del 10/01/2017 Progr. 630722 PG 430/2017;
- **Denuncia di Inizio Attività** del 14/03/2017 Progr 6967/2017 PG 106180;
- **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** del 02/03/2020 Progr. 6967/2020 PG 113296/2020 (**parziale**, relativa solo ad alcune unità immobiliari e **non** all'immobile oggetto della presente relazione di stima).

Successivamente, in data 04/06/2021, l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano ha inviato a mezzo pec la copia digitale della seguente pratica edilizia:

- **Segnalazione Certificata di inizio attività** ai sensi degli art. 22 e 23 bis DPR 380/01 e dell'art. 19 della Legge 241/1990 - Progr. 18657/2015 PG 558561/2015.

Da consultazione del sito *OnlyOne* - Pratiche Edilizie del Comune di Milano risultano le seguenti pratiche edilizie:

PRATICA N. 9933/2011 - provvedimento a sanatoria
PROTOCOLLO N. 601727000/2011 del 10/08/2011
RESP. PROCEDIMENTO
STATO autorizzata
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO Via Privata Imola, 17 - modifica di una falda del tetto e sopraelevazione del vano scale

PRATICA N. 13017/2011 - progetto preliminare art.112
PROTOCOLLO N. 774458000/2011 del 26/10/2011
RESP. PROCEDIMENTO
STATO ammissibile
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO Recupero del sottotetto e formazione di ascensore interno.

PRATICA N. 10272/2012 - SI-SCIA a sportello
PROTOCOLLO N. 373285/2012 del 15/06/2012
RESP. PROCEDIMENTO
STATO In corso
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO formazione di vano ascensore per disabili e conseguente sistemazione di scala primaria di collegamento tra piano ingresso e piano rialzato, e piano ingresso e piano seminterrato - modifiche interne alle unità abitative in funzione del

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 568/2020 - LOTTO 1

vano ascensore, senza aumento di numero delle stesse, senza aumento di slp
- formazione di vespaio a piano seminterrato

PRATICA N. 12776/2012 - super DIA
 PROTOCOLLO N. 498886000/2012 del 30/07/2012
 RESP. PROCEDIMENTO
 STATO annullata dalla parte
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
 OGGETTO Recupero di sottotetto a fini abitativi

PRATICA N. 18657/2015 - SI-SCIA
 PROTOCOLLO N. 558561/2015 del 19/10/2015
 RESP. PROCEDIMENTO
 STATO In corso
 INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
 OGGETTO Via Imola n 17 - Opere di straordinaria manutenzione non comportanti cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla modifica del vano scala per l'inserimento di un ascensore per disabili direttamente accessibile dal vano di ingresso ed alla modifica del numero di unità immobiliari residenziali che dalle attuali 10 diventano 11. Le modifiche del seminterrato riguardano per la parte a sinistra dell'ingresso, la sola formazione di muratura al fine realizzare l'accesso al lato scala a seguito dell'inserimento del vano ascensore disabili ed al conseguente abbassamento del solaio di ingresso a + cm 2,5 dal piano marciapiede per garantire l'accessibilità alle persone a ridotta capacità motoria. Riguardano altresì la formazione di n. 2 scale per collegare il piano del corridoio al piano attuale del magazzino/cantina. Nella parte destra dell'ingresso è prevista la formazione di un vespaio finalizzato al raggiungimento della quota di imbocco della scala e dell'ingresso all'ascensore in modo da consentire l'uso delle **cantine** anche alle persone a ridotta capacità motoria, oltre alla realizzazione di tavolati per la formazione di spazi accessori quali disimpegni, locale deposito rifiuti, e 2 cantine, locali privi di requisiti di agibilità. **Le modifiche previste nel seminterrato quindi ne mantengono lo stato di inagibilità ai sensi art. 88 del regolamento Edilizio vigente.** È prevista la formazione di un solaio per l'abbassamento del vano di ingresso la cui superficie è compensata dalla riduzione della Slp relativa alla deduzione del vano ascensore relativa a 2 piani. Non siamo quindi complessivamente in presenza di aumento di Slp. Le modifiche agli impianti riguardano sostanzialmente quelli idrico-sanitario ed elettrico, mentre viene mantenuto l'impianto di riscaldamento con la sola modifica del generatore di calore ed il posizionamento in copertura di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria Sulla facciata di via Privata Imola, al piano terra è prevista la modifica del serramento di ingresso e l'inserimento di n. 2 finestre a piano rialzato e di presa d'aria per vano rifiuti, oltre alla trasformazione di una finestra in porta di accesso al disimpegno ed alla CT di passaggio per conferimento rifiuti all'esterno per il ritiro. Sulla facciata del cortile interno, modifica della porta di accesso al vano scale ed abbassamento dislivello fra interno vano e piano cortile, oltre alla eliminazione del WC esistente. In copertura formazione di vano tecnico per extra corsa ascensore disabili e posizionamento di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria. Il progetto in sostanza garantisce l'accessibilità di tutti i piani, compreso seminterrato e sottotetto alle persone a ridotta capacità motoria. Prima dell'inizio di opere strutturali (ascensore, nuovo solaio all'ingresso), verrà depositata apposita Denuncia da parte di tecnico abilitato.

RELAZIONE DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 568/2020 - LOTTO 1

PRATICA N. 14294/2016 - super DIA
PROTOCOLLO N. 358771/2016 del 11/07/2016
RESP. PROCEDIMENTO
STATO ammissibile
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO ristrutturazione per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale 12/05 e opere di manutenzione straordinaria UNITO A SCIA W.F. 430/17

PRATICA N. 430/2017 - SCIA
PROTOCOLLO N. 630722/2016 del 10/01/2017
RESP. PROCEDIMENTO F
STATO ammissibile
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO variante ad atti PG 358771/2016 - modifica distributiva del locale immondezzaio, della centrale termica e trasformazione di disimpegno in locale ripostiglio - UNITA A DIA W.F. 6967/2017

PRATICA N. 6967/2017 - super DIA
PROTOCOLLO N. 106180/2017 del 14/03/2017
RESP. PROCEDIMENTO -
STATO In corso
INDIRIZZO VIA IMOLA N. 17
OGGETTO rinforzo per taglio solaio al piano rialzato dell'edificio in via privata Imola n. 17

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi divisorii: la zona giorno con angolo cottura corrisponde alla cantina autorizzata, mentre la zona notte con antibagno e bagno corrisponde ad una porzione di box. Nelle tavole di progetto depositate non è previsto il rilevato varco di collegamento tra la cantina e il box.
- diversa destinazione d'uso (cantina e box sulle tavole comunali, laboratorio su quelle catastali e uso abitazione allo stato attuale);
- l'unità immobiliare deriva dalla fusione/ frazionamento della cantina con una porzione del box adiacente, senza riscontro in alcuna pratica edilizia;
- l'unico serramento esterno presente corrisponde ad una porta finestra nello stato rilevato, mentre è indicato come finestra sulle tavole di progetto depositate.

Nota: dall'analisi dei documenti visionati non risulta ancora Segnalazione Certificata per l'Agibilità per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

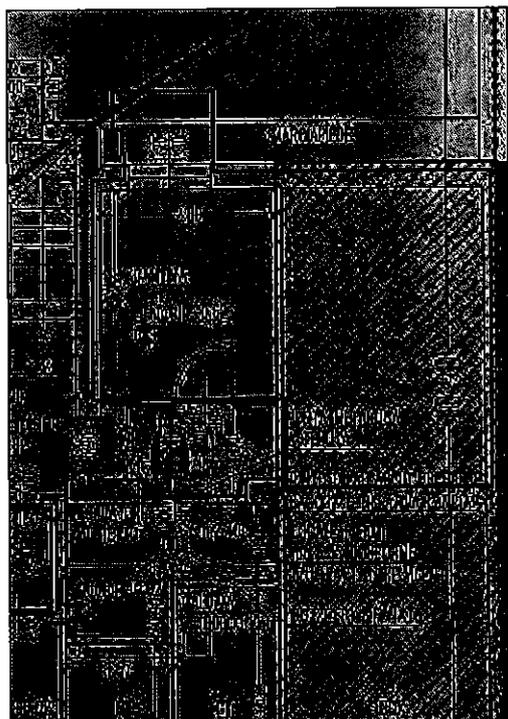


Tavola di progetto - super DIA 6967/2017 con l'indicazione (in rosso) dell'attuale estensione dell'immobile



Schema planimetrico rilevato

Figura 2 – confronto progetto autorizzato e schema planimetrico rilevato

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma sanabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria e **comunque non nello stato di fatto rilevato**:

- non è possibile garantire la funzione di laboratorio, né quella residenziale con permanenza di persone per l'impossibilità di garantire le prescrizioni di legge attualmente in vigore;
- l'unica destinazione d'uso possibile è quella di magazzino senza permanenza di persone;
- vanno rimossi i sanitari, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- può rimanere la distribuzione interna.

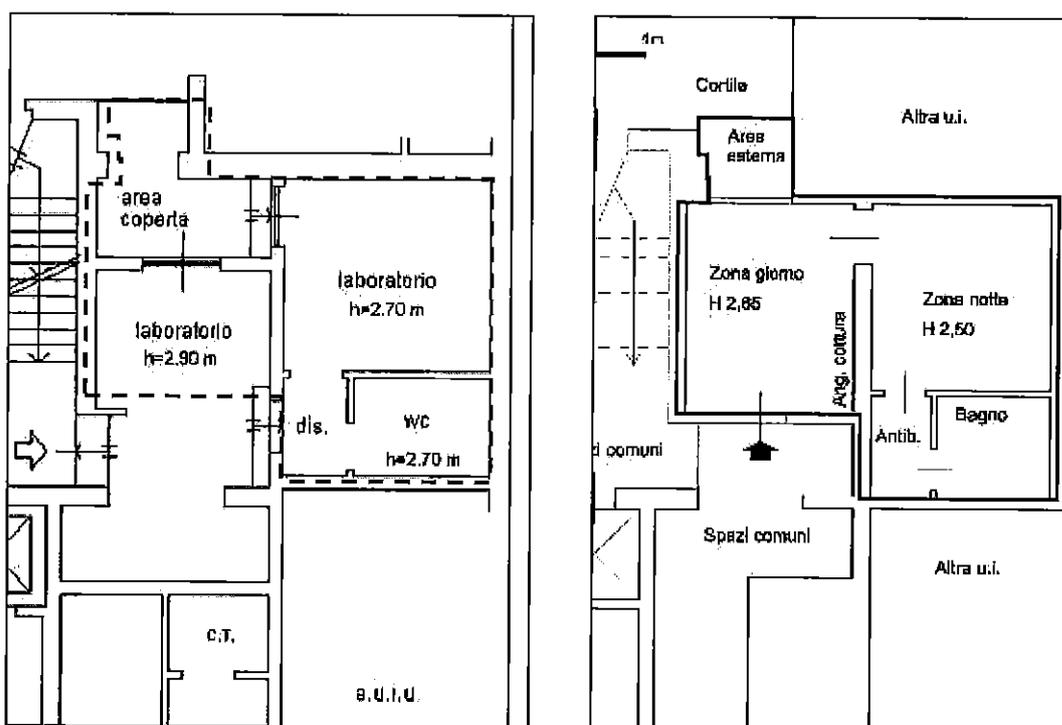
Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- lavori di rimozione e ripristino € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato e alle tavole di progetto depositate in comune per i seguenti motivi:

- diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni mediante demolizione e costruzione di tramezzi divisori: la zona giorno con angolo cottura corrisponde alla cantina autorizzata, mentre la zona notte con antibagno e bagno corrisponde ad una porzione di box. Nelle tavole di progetto depositate in Comune non è previsto il rilevato varco di collegamento tra la cantina e il box;
- diversa destinazione d'uso (cantina e box sulle tavole comunali, laboratorio su quelle catastali e uso abitazione allo stato attuale);
- diversa superficie calpestabile interna (nella scheda catastale è inglobata una superficie che nello stato di fatto rilevato e nelle tavole di progetto depositate in Comune corrisponde a spazi comuni) ed esterna (nella scheda catastale è indicata una porzione di area coperta che in realtà è interna all'unità immobiliare);
- diversi ingressi all'unità immobiliare (su spazi comuni interni e su area esterna);
- come specificato anche al punto 7.2 l'unica destinazione d'uso possibile è quella di magazzino senza permanenza di persone;



Estratto planimetria catastale

Schema planimetrico rilevato

Figura 3 – confronto planimetria catastale e schema planimetrico rilevato

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ARU - *Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II Capo VI - Tessuti di rinnovamento urbano* (Art. 23 e Art. 23.2.a).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m²)
Unità immobiliare P. S1	27,50	1,00	27,50
Area esterna P. S1	1,50	0,10	0,15
totale	29,00		27,65

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

La sottoscritta ha ritenuto di valutare l'unità immobiliare con l'unica destinazione d'uso possibile (cantina o magazzino senza permanenza di persone) come specificato al punto 7.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "magazzini" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 800 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 2,80 / prezzo max. 4,50 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "magazzini"

valore di compravendita (minimo) 412,63 / (massimo) 732,53 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 2,06 / (massimo) 3,81 (€/m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **600,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Lotto 1	27,65	€ 600,00	€ 16.590,00	€ 16.590,00
			€ 16.590,00	€ 16.590,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 1		€ 16.590,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 829,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 5.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		€ 10.210,50
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	LIBERO	€ 10.210,50
	arrotondato:	€ 10.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni		
	OCCUPATO	€ 8.168,40
	arrotondato:	€ 8.000,00

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

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 20/02/2019 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 3.000 (ovvero € 250,00 €/mese) comprensivo di spese.

In virtù della superficie del bene, pari a circa 28 m², si ricava un valore di locazione pari a 8,93 €/m²/mese. Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere risulti congruo all'andamento di mercato.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene, pur tuttavia la sottoscritta evidenzia la possibilità di frazionare l'unità in due cantine (mediante opere murarie comportanti pratica edilizia e aggiornamento catastale).

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che trattasi di unità immobiliare accatastata come laboratorio, attualmente ad uso abitazione, ma con destinazione in parte a cantina e in parte a box come risulta dalla ultima pratica edilizia depositata e quindi da considerare inagibile ai sensi art. 88 del Regolamento Edilizio vigente.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato (catastalmente piano terra) ed è composta da due vani: uno adibito a zona giorno con angolo cottura (che corrisponde alla cantina autorizzata) e uno adibito a zona notte con antibagno e bagno (che corrisponde ad una porzione di box) oltre a piccola area esterna.

La sottoscritta evidenzia che tale unità immobiliare ha come unica destinazione d'uso possibile quella di cantina o magazzino senza permanenza di persone come specificato al punto 7.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/07/2020



ALLEGATI

- A1. Fotografie Lotto 1
- B1. Visura catastale storica Lotto 1
- C1. Planimetria catastale Lotto 1
- D1. Atto di provenienza Lotto 1
- E1. Contratto di locazione Lotto 1
- F1. Informazioni condominiali da Amministratore
- G1. Regolamento di Condominio
- H1. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I1. Certificato anagrafico occupante
- J1. Atti di fabbrica via Imola n. 17