

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Stella Laura Cesira

RGE 1442/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Pisanello n. 21

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Pisanello n. 21

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **378**, particella **248**, subalterno **9**

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata al conduttore in forza di contratto di locazione "opponibile"

Contratti di locazione in essere

Presente "opponibile" alla procedura

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 183.000,00

da occupati: **€ 146.400,00**



Bene in **Milano**
via Pisanello n. 21

LOTTO UNICO

(appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Pisanello n. 21, appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e accessori.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2.a)

dati identificativi: **fg. 378 part. 248 sub. 9**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Superficie Catastale Totale: 44 m², Totale escluse aree scoperte: 43 m²

Rendita € 406,71

Indirizzo: via Pisanello n. 21 Piano 1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: altra u.i., passaggio comune, vano ascensore, vano scala, affaccio su cortile comune, altra u.i.

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in uso al conduttore in forza di contratto di locazione

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6.a)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa la presenza di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 22/11/2016 al n. 13137/3T/2016 avente l'esecutato quale "dante causa" e con oggetto l'unità immobiliare in esame.

Dalla lettura del "contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo" si riscontra quanto segue:

"Il locatore concede in locazione ad uso abitativo al Conduttore e al suo nucleo familiare, che accetta, l'immobile urbano, di sua esclusiva proprietà, sito in Milano, via Pisanello 21, piano 1 composto da:

*Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428*



soggiorno/angolo cottura, camera da letto con cabina armadio, ripostiglio, bagno oltre due balconi identificato alla Agenzia delle Entrate al Foglio 378 - Particella 248 - Sub. 9...omissis

1) **DURATA:** la durata della locazione è stabilita in anni 4 con decorrenza dal 05/11/2016 e con scadenza al 04/11/2020. Il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per il periodo di anni 4, salvo quanto previsto al successivo punto 2...

6) **CANONE:** il canone annuo di locazione dell'unità immobiliare viene contestualmente determinato tra le parti in € 9.000,00 annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero 12 rate uguali anticipate ciascuna di € 750,00.

Contestualmente al canone il Conduttore corrisponderà al locatore la somma di € 1.200,00 annui in n. 12 rate di € 100,00 quale acconto sulle spese accessorie

... omissis”

Il contratto di locazione è visionabile per intero all'allegato 6.a

2.3. Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali “bollettini” sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto risulta “opponibile” alla procedura in quanto registrato anteriormente al pignoramento, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato “**occupato**”.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4.a) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5.a), e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 06/12/2010 – Registro Particolare 15432 Registro Generale 72682
Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 110254/24846 del 23/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 28/12/2011 – Registro Particolare 14440 Registro Generale 78407

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428



Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 21635/10615 del 13/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRASCRIZIONE del 31/12/2021 – Registro Particolare 73303 Registro Generale 105303
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 22151 del 09/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10.a)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Fumagalli Minetti", che in data 14/02/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di spese generali:	14,0000/1.000,0000
Millesimi ascensore 40%:	14,0000/ 856,0000
Millesimi ascensore 60%:	7,8400/1.975,1600

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda l'anno solare (dal 1 gennaio al 31 dicembre)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 2.400,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 16/02/2023

- Spese insolute anno in corso: € 0,00
- Spese insolute anno precedente: € 0,00

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 11.a

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, si è riscontrato che l'ascensore (ubicato all'interno dell'androne d'ingresso) è posto ad una quota rialzata (n° 6 gradini) rispetto al piano marciapiede

4.4. Attestazione APE: non presente

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428



Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non disponibile

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5.a) e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'esecutata l'immobile in esame per la quota di 1/1 di piena proprietà è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giusto Francesca in data 08/04/2003 Repertorio 4630/380 e trascritto in data 16/04/2003

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 8.a – 9.a)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere Edilizie n. 598 del 12/03/1953 Atti 220906/47525/52
- Licenza di Occupazione n. 27 rilasciata in data 13/01/1960 atti 206981/42143/1958

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (Licenza Edilizia n. 598/1953).

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione di spazi interni mediante demolizione di tramezzi esistenti e successiva edificazione di nuove tramezzature.

Nello specifico:

- Demolizione dei tramezzi che formavano il disimpegno d'ingresso, per la formazione di un unico locale soggiorno dotato di angolo cottura

*Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428*



- Demolizione di una porzione di servizio igienico per la formazione del nuovo disimpegno di distribuzione della camera da letto e del ripostiglio
- Edificazione di tramezzi per la formazione del ripostiglio
- Realizzazione di controsoffitto nel disimpegno
- Edificazione di tramezzi nella camera da letto per la formazione di una cabina armadio
- Edificazione di spalletta in muratura nel servizio igienico per l'installazione di una doccia

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITA' edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4.

6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo MI0356827 03/05/2005 (allegato 3.a)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Si rileva che l'aggiornamento catastale in atti dal 2005, è stato effettuato in assenza di relativa pratica edilizia presentata al competente ufficio del Comune di Milano.

Nel merito, a seguito di specifica richiesta del sottoscritto, il competente Ufficio Visure del comune di Milano ha comunicato verbalmente che "nulla figura" circa la presenza di pratiche edilizie presentate dalla proprietà nel decennio 2000-2010. Il competente ufficio ha comunicato inoltre che a breve verrà inviata relativa comunicazione ufficiale.

Il sottoscritto PE provvederà al deposito della documentazione che verrà inviata dal comune per conferma e assumerà la nomenclatura "*allegato 9.a*"

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia, sarà necessario procedere con le seguenti attività:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa

Sommano totale costi stimati: € 2.000,00 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica/DE ANGELI, GAMBARA, BANDE NERE

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

Il complesso immobiliare è situato nella zona ovest in posizione semicentrale del Comune di Milano.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.



Nelle immediate vicinanze è presente la stazione "Gambara" della linea metropolitana M1 e le fermate autobus linee 98 (Lotto Fieramilanocity – Famagosta M2) 63 (Muggiano – De Angeli M1) e 80 (De Angeli – Molino Dorino).

Le principali arterie stradali di riferimento sono viale Ranzoni e via Rembrandt che presentano traffico mediamente intenso e disponibilità di parcheggi limitata. Il collegamento alla rete tangenziale e autostradale dista circa 7 km.



7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale è ubicato in via Pisanello, ed è costituito da un edificio di forma regolare (rettangolare) che si sviluppa su nove piani fuori terra.

Il complesso immobiliare è prevalentemente ad uso residenziale con presenza di attività commerciali al piano terra fronte strada.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: al piano terra e primo è presente un rivestimento in materiale lapideo, e mattoncino di rivestimento ai restanti piani
- Accesso al fabbricato: serramento in alluminio con specchiature in vetro
- Accesso carraio: cancello in metallo da via Pisanello
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in marmo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente nel corso del sopralluogo
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'appartamento è ubicato al piano primo ed è composto da un locale soggiorno dotato di angolo cottura e piccola loggia. Dal disimpegno si accede al ripostiglio, al servizio igienico e alla camera da letto dotata di cabina armadio e balcone con affaccio sul cortile interno

Appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica fino ad h 1,80 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet in rovere
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera. Sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in pvc

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: in legno tamburato ad anta a battente
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: presente. Riscaldamento centralizzato condominiale con sistema di diffusione a radiatori in acciaio dotati di valvole termostatiche e conta calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installato sul balcone del soggiorno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: 2,90 mt (circa).
Nel disimpegno è presente un controsoffitto con h 2,40 mt (circa)
- condizioni generali: buone

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 scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	42,3	100%	42,3
Balconi	mq.	3,5	30%	1,0
		45,8		43,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare
- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione"

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti nello stesso segmento di mercato immobiliare, riferito alla stessa zona
- Borsino immobiliare
- Contratto di locazione in essere

9.3.1. Valutazione attraverso il metodo "comparativo"

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **4.500,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 378, Part. 248, Sub 9 categoria A/3	43,3	€ 4.500,00	€ 194.850,00

€ 194.850,00

9.3.2. Valutazione attraverso il metodo della "capitalizzazione dei redditi"

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il "più probabile" valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere).

Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di "convertire" il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita).

La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un



periodo temporale.

$V = R/i$ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 11/10/2017 al n. 10844/3T/2017. Dalla lettura del contratto si rileva che: *"il canone annuo di locazione è convenuto in € 10.200,00...omissis"*
Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile.

Dall'analisi dei dati riferiti al mercato immobiliare deriva che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari al 4,60%

Ne deriva che il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento) è determinato da rapporto R/i

$V = e 9.000,00 / 0,046 = € 195.652,17$

Arrotondato a: **€ 195.600,00**

9.4. Valutazione LOTTO unico

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore $(V_m + V_c) / 2 = (€ 194.850,00 + € 195.600,00) / 2 = 195.225,00 €$

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 195.225,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 9.761,25
• Spese di regolarizzazione edilizia	-€ 2.500,00
• Spese condominiali ordinarie scadute e insolute (ultimi due anni)	-
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 182.963,75

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Pisanello n. 21	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 183.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 146.400,00
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

