

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

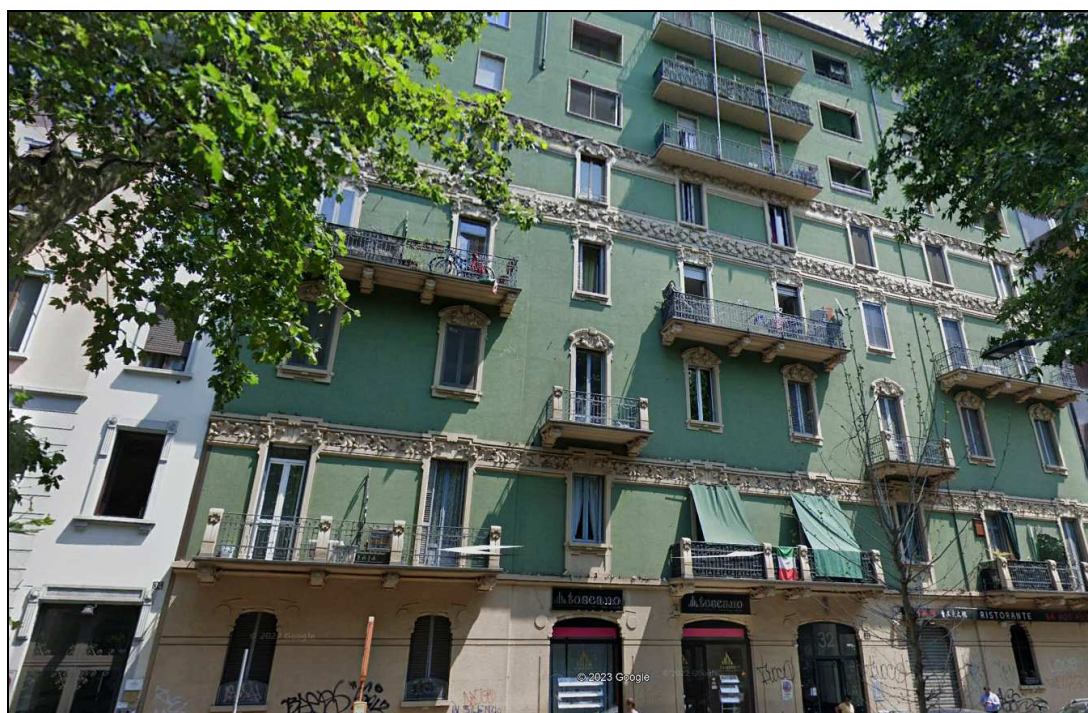
Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 705/2021

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) viale Certosa 32



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) viale Certosa 32

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 182, particella 163, subalterno 46

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo il bene è risultato occupato dal sig. _____, il quale riferisce di essere in possesso di contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato il 27/10/2017.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 6, allo stato attuale risulta un contratto di locazione con scadenza 31/10/2021 (4+4) di cui non è stato comunicato né il rinnovo né la cancellazione.

Pertanto il contratto esibito dall'occupante risulta comunque opponibile.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.600,00

da occupato: € 69.400,00



LOTTO 1.

(Abitazione e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) viale Certosa 32, appartamento posto al piano settimo di due locali oltre servizi con solaio di pertinenza al piano ottavo.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato a _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 182, particella 163, subalterno 46**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 37 mq.
(escluse le aree scoperte 37 mq.), Rendita Euro 294,38

indirizzo: viale Certosa 32- Milano (MI); piano 7-8

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Annotazioni:

Nessuna

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 182 - Particella 163

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:

cortile comune, altra Unità Immobiliare proprietà di terzi, enti comuni.

Del vano solaio:

corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, viale Certosa, solaio di proprietà di terzi.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere CERTOSA, Milano (MI) posto a nord-ovest del centro cittadino.

Fascia/zona: semiperiferica.



Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Niguarda) (buono), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (ottimo); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 69 – 90 - 91 (autobus) entro 50 m., n.1 - 14 (tram) entro 50 m.; fermata MM3 Dergano entro 500 m..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4 e A8.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 8 piani fuori terra e uno interrato costruito anteriormente al 1967.

All'edificio originario costruito nel 1910 circa è stato aggiunto un sopralzo di due piani nel 1953.

Nella parte interna si configura come edificio di ringhiera, eccetto gli ultimi tre piani, ove scale e ascensore sbarcano su pianerottoli interni.

E' presente un servizio di portierato per mezza giornata.

- struttura: verticali in muratura, solai in laterizio armato; copertura a doppia falda con laterizi armati e coppi.
- facciate: principale: a piano strada bugnato di cemento martellinato; presenza di fasce marcapiano con fregi; intonaco e tinteggiatura; balconi con parapetti in ferro e muretti in cemento; secondaria: intonacata.
- accesso principale edificio su strada: portoncino in ferro e vetro;
- scale condominiali in c.a. rivestite in marmo con parapetti in ferro e corrimano in legno;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano settimo.

Solaio pertinenziale al piano ottavo.

Appartamento.

- esposizione: semplice verso nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 1,80 m.;
- pavimenti: in ceramica nel disimpegno e in bagno; in parquet nella camera e nel soggiorno/angolo cottura;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera doppia e in legno vetrocamera singola; avvolgibili in pvc.
- porta d'accesso: portoncino in legno;
- porte interne: in legno e vetro a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo; elementi radianti in ghisa;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- altezza dei locali: circa 2.90 m.;



- condizioni generali dell'appartamento: condizioni sufficienti/discrete.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: al rustico con mattoni a vista;
- plafone: al rustico in tavelle a vista;
- condizioni generali del solaio: condizioni sufficienti/discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED è stata rinvenuta la certificazione APE in corso di validità, identificata al n. 1514602105021, registrata il 27/05/2021 e valida sino al 27/05/2031 (Allegato 4).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/03/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal sig. _____ il quale riferisce di essere in possesso di contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato il 27/10/2017.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 6, allo stato attuale risulta un contratto di locazione stipulato in data 01/11/2017 con scadenza 31/10/2021 (4+4) di cui non è stato comunicato né il rinnovo né la cancellazione.

Pertanto il contratto esibito dall'occupante risulta comunque opponibile. (Allegato 5).

Il contratto prevede un canone annuale di € 7.800 (€ 650 a scadenza mensile).

Da un'indagine svolta, le quotazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e da Requot per immobili di questa tipologia in zona hanno valori mensili compresi tra € 6 ed € 12,50 al mq..

Le offerte di locazione presenti sul mercato per immobili simili in zona hanno valori più elevati rispetto alle precedenti quotazioni, con canoni compresi tra € 800 ed € 1.000 mensili.

Il canone attualmente applicato si ritiene pertanto congruo.

4 PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

_____ piena proprietà per la quota di 1/1.
in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data
10/07/2007, numero di repertorio 235005/25087, trascritto a Milano 1 in data 20/07/2007, ai
numeri 56106/31108.



– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ con sede in _____
che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 12,00

Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022/2023, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 1.300 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2021/2022 - saldo a debito Euro 1.150,00 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

Si segnala che 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Si segnala che, come evidenziato nel regolamento condominiale, sia parte del cortile sia l'androne risultano essere in comproprietà con altro condominio di via Bindellina.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ARU – Ambiti di Rinnovo Urbano (TITOLO II – Capo VI - Art. 23); sensibilità paesaggistica media.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli, per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 9)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Milano:

- Numero pratica: Prot. n. 2536/53 del 13/02/1952 - P.G. 26018/593
Intestazione:



Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: soprizzo di due piani
 Oggetto: realizzazione 5°-6° piano

- Numero pratica: Prot. n. 1528/55
 Intestazione:
 Tipo pratica: Licenza Edilizia e successive modifiche
 Per lavori: soprizzo di un ulteriore piano
 Oggetto: realizzazione 5°-6°-7° piano

Relazione di terza visita per licenza di occupazione PG 181783/39623/1954
 Del 04/09/1963 visita tecnica / 09/11/69 visita igienica.

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, trovano corrispondenza ai luoghi oggetto di sopralluogo.
 Nulla da segnalare per quanto visionato.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.
 Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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 lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	30,00	100%	30,00
solaio	14,00	20%	2,80
	44,00		32,80
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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, è stata effettuata una valutazione utilizzando **il metodo del Market Comparison Approach (MCA)**, risultando all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni in quanto consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.): dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel **Subject** per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del **Subject**.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del **Subject**.

Per la valutazione del "**Subject**" sono state rilevate due compravendite di immobili simili in zona risalenti rispettivamente al mese di luglio ed al mese di ottobre del 2022: in particolare, il "**Comparabile A**" ubicato in via Veratti n.4 al piano 1 di circa 38 mq commerciali, il "**Comparabile B**" ubicato in viale Monte Ceneri n.71 al piano 1 di circa 43 mq. commerciali. 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.

Da cui ne consegue:

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale PRZ (euro)	130.000,00	162.500,00	
dati DAT (mesi)	9	6	0
superficie SUP (mq)	38,00	43,00	30,00
Balconi BAL (mq)	0,00	3,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00



Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Posto auto (mq)	0,00	0,00	0,00
Solaio(mq)	0,00	0,00	14,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	1	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	1	0
livello del piano LIV (n)	1	1	7
Stato manut int. STMi (1-3)	3	3	1
Stato manut. IMPIANTI (1-3)	3	3	1
Stato manut int. Bagni (1-3)	3	3	1
Classe Energetica CEN (0-1)	1	1	0
Esposizione (1-3)	1	3	1

2.Calcolo prezzo marginale data		
Comparabile	saggio annuale	Prezzo marginale
A	0,80%	86,67
B	0,80%	108,33

3. Ricerca prezzi medi							
TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	R.M.	Comparabile A		Comparabile B		SUBJECT	
		Reale	Commerciale	Reale	Commerciale	Reale	Commerciale
SUP. principale (mq)	1	38,00	38,00	43,00	43,00	30,00	30,00
Balconi BAL (mq)	0,25	0,00	0,00	3,00	0,75	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solaio(mq)	0,2	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	2,80
Sup. esterna SUE (mq)	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			38,00		43,75		32,80

	PREZZO	Sup. Comm.	PREZZI MEDI (Sup. Principale)	P.Medio	σ	P. MARGINALE
COMPARABILE A	130.000,00	38,00	3421,05	3567,67	1,09	3873,47
COMPARABILE B	162.500,00	43,75	3714,29			



4. Ricerca prezzi marginali		
Tip. di Superficie	Prezzo Marginale	
Balconi BAL (mq)	968,37	
Terrazza TER (mq)	-	
Cantina CAN (mq)	-	
Posto auto (mq)	-	
Solaio(mq)	774,69	
Manutenzione		
Manutenzione generale	6000,00	
Impianti	5000,00	
Bagni	5000,00	
Condizionamento	6000,00	
Esposizione	8000,00	
CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B
Livello di piano	11527,09	14408,87
Stato manutenzione	-12000,00	-12000
Vetustà impianti	-10000,00	-10000
Vetustà servizi igienici	-10000,00	-10000
Esposizione	0,00	-16000
Impianto condizionamento	0,00	0

Caratteristica	COMPARABILE A				COMPARABILE B			
	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.	Δ	Prezzo Marg.	Segno atteso	Aggiust.
Data	-9	86,67	-1	780,00	-6	108,33	-1	650,00
SUP. principale (mq)	-8,00	3873,47	1	-30987,76	-13,00	3873,47	1	-50355,10
Balconi BAL (mq)	0,00	968,37	1	0,00	-3,00	968,37	1	-2905,10
Cantina CAN (mq)	0,00	-	1	0,00	0,00	-	1	0,00
Posto auto (mq)	0,00	-	1	0,00	0,00	-	1	0,00
Solaio(mq)	14,00	774,69	1	10845,71	14,00	774,69	1	10845,71
Livello di piano		11527,09	1	11527,0936		14408,87	1	14408,867
Stato manutenzione		-12000,00	1	-12000		-12000	1	-12000
Vetustà impianti		-10000,00	1	-10000		-10000	1	-10000
Esposizione		0,00	1	0		-16000,00	1	-16000
Vetustà servizi igienici		-10000,00	1	-10000		-10000	1	-10000



<u>Caratteristica</u>	<u>COMPARABILE A</u>	<u>COMPARABILE B</u>
Prezzo	130.000,00	162.500,00
Data	780,00	650,00
SUP. principale	-30987,76	-50355,10
Balconi	0,00	-2905,10
Cantina	0,00	0,00
posto auto	0,00	0,00
Solaio	10845,71	10845,71
Livello di piano	11527,09	14408,87
Stato manutenzione	-12000,00	-12000
Vetustà impianti	-10000,00	-10000
Vetustà servizi igienici	-10000,00	-10000
Esposizione	0,00	-16000
PREZZO CORRETTO	90.165,05	87.144,38
DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA	3,47%	< 5%
VALORE DI STIMA ATTESO	88654,71	88650,00

Valutazione Lotto 1

<u>destinazione</u>	<u>Categoria catastale</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>	<u>Valore mq (Euro)</u>	<u>Valore complessivo (Euro)</u>
Abitazione e solaio	A3	33,00	circa 2.286	88.650,00
			TOTALE ARROTONDATO	88.650,00
<u>destinazione</u>	<u>Categoria catastale</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>	<u>Valore mq (Euro)</u>	<u>Valore complessivo (Euro)</u>

9.2 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	88.650,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.432,50
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	0,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	2.600,00



Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	81.600,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	69.400,00

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 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto _____ 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 29/04/2023

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Certificazione APE.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperate.

