



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 993/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Timpano Pancrazio



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano, Via Elio Vittorini n. 32



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323
Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSI N. 02 CANTINE E N. 02 SOLAI)**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Diritto di proprietà per la quota di 6/9 di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Elio Vittorini n. 32 (catastalmente: Via Romualdo Bonfadini n. 270), piano: 3°-6°-S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ampio ingresso, locale cucina, doppi servizi, disimpegno, due locali soggiorno, altro ingresso e disimpegno, tre locali camera, due ripostigli e tre balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa sono annessi n. 02 vani di cantina attigui siti al piano cantinato e n. 02 vani di solaio attigui siti al piano 6° sottotetto.

L'unità immobiliare abitativa al piano terzo, con gli annessi n. 02 cantine e n. 02 solai, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 148,00.

DATI CATASTALI:

foglio 565, particella 361, subalterno 102, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale: mq. 123, totale escluse aree scoperte: mq. 121, Rendita Catastale Euro 1.208,51, Via Romualdo Bonfadini n. 270, piano: 3-6-S1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal debitore.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:

Euro 263.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):

Euro 224.000,00

Valore della quota indivisa di 6/9:

Euro 175.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 08/02/2022 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 11/02/2022 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A - Appartamento e annessi n. 02 cantine e n. 02 solai

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSI N. 02 CANTINE E N. 02 SOLAI)****1.1. Descrizione dei beni**

Diritto di proprietà per la quota di 6/9 di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Elio Vittorini n. 32 (catastalmente: Via Romualdo Bonfadini n. 270), piano: 3°-6°-S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

ampio ingresso, locale cucina, doppi servizi, disimpegno, due locali soggiorno, altro ingresso e disimpegno, tre locali camera, due ripostigli e tre balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa sono annessi n. 02 vani di cantina attigui siti al piano cantinato e n. 02 vani di solaio attigui siti al piano 6° sottotetto.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 16/02/2022, come segue:

Intestazione:

Dati identificativi:

foglio 565, particella 361, subalterno 102, zona censuaria 3, **categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale totale: mq. 123, totale escluse aree scoperte: mq. 121, Rendita Catastale Euro 1.208,51, Via Romualdo Bonfadini n. 270, piano: 3-6-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 06/05/1987 protocollo n. MI0497042 in atti dal 22/07/2004 fusione (n. 14106.1/1987), con contestuale soppressione dei precedenti subb. 10 e 11, a formazione dell'attuale sub. 102;

Osservazioni:

L'esperto fa presente che l'unità immobiliare in questione è catastalmente ubicata in via Romualdo Bonfadini n. 270, **mentre allo stato di fatto è ubicata in via Elio Vittorini al civico n. 32.**

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: via Bonfadini, unità immobiliare di terzi, vano ascensore, pianerottolo e scale comuni, cortile comune, unità immobiliare di terzi;

Delle annesse n. 02 cantine – in sol corpo: cantina di terzi su tre lati, corridoio comune;

Degli annessi n. 02 solai – in sol corpo: via Bonfadini, solaio di terzi, enti comuni, corridoio comune, solaio di terzi.

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

L'esperto fa presente che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono identificati come ubicati in via Romualdo Bonfadini n. 270, **mentre allo stato di fatto essi sono ubicati in via Elio Vittorini al civico n. 32.**

Inoltre, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono identificati come ubicati al piano 3-6, mentre **l'ubicazione corretta, come da visura e scheda catastale, è: piano 3-6-S1.**

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano, Via Elio Vittorini n. 32

Fascia/zona: D15 Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Premesso che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato ubicato in Via Elio Vittorini e con accesso dal numero civico 32, in una fascia periferica a sud-est del Comune di Milano, denominata "Ponte Lambro", oltre il tracciato della Tangenziale Est, in prossimità del Centro Cardiologico Monzino e nelle vicinanze del sedime Aeroportuale di Milano Linate posto ad est, si descrive che l'area in questione è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale e tipologie diversificate, con presenza di attività commerciali di prima necessità sulla Via Parea e la Via Vittorini.

Il quadro dei servizi risulta discretamente efficiente, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali) si trovano nella stessa area, compresi i trasporti pubblici di superficie sulla stessa Via Vittorini Elio.

Gli immobili distano dal centro cittadino circa 6,5 km e sono raggiungibili da fuori Milano mediante l'innesto di Mecenate della Tangenziale Est di Milano, distante circa 600 mt, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare edificato nella seconda metà degli anni '60; l'edificio in questione è costituito da n. 6 piani fuori terra, di cui il piano terra con una destinazione commerciale e n. 5 piani superiori con una destinazione residenziale, oltre il piano sesto sottotetto destinato ai solai, e oltre il piano seminterrato destinato alle cantine.

L'ingresso principale all'esterno avviene direttamente dal fronte strada di Via Vittorini mediante un portone carraio e pedonale che conduce all'interno dell'atrio, all'area cortilizia interna e al relativo portone di accesso al corpo scale dell'edificio. L'edificio è fornito di elevatore e non è provvisto di custode.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in lastre di travertino sino all'intradosso del piano primo e in piastrelle tipo clinker nella parte superiore, nonché, intonaco civile/plastico per le altre facciate;
- accesso esterno: portone in alluminio anodizzato naturale e vetro;
- androne: pareti con intonaco civile/plastico, pavimentazione prevalente in marmo;
- accesso corpo scale: portoncino in alluminio anodizzato naturale e vetro;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: buone; parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Diritto di proprietà per la quota di 6/9 di Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Elio Vittorini n. 32 (catastalmente: Via Romualdo Bonfadini n. 270), piano: 3°-6°-S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

ampio ingresso, locale cucina, doppi servizi, disimpegno, due locali soggiorno, altro ingresso e disimpegno, tre locali camera, due ripostigli e tre balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa sono annessi n. 02 vani di cantina attigui siti al piano cantinato e n. 02 vani di solaio attigui siti al piano 6° sottotetto.

Premessa:

Nel 1981, l'attuale debitore ha acquistato nella casa sita in via Bonfadini n. 270 (catastale) due appartamenti attigui al piano terzo composti ciascuno da due locali e servizi con annesso un vano di cantina ed un vano di solaio per ciascuno di essi; tali immobili erano censiti ai subalterni 10 e 11 del foglio 565, mappale 361, partita 209639.

Indi, nel 1983, l'attuale debitore, in forza della pratica edilizia che verrà descritta *infra* al Capitolo specifico 7°, ha apportato modifiche interne per l'unione dei due appartamenti al piano terzo, a formazione di un'unica unità immobiliare residenziale, censita poi all'attuale subalterno 102.

Appartamento al piano terzo

- esposizione: doppio affaccio Nord/Sud;
- porta di accesso: semiblindata con pannelli in legno;
- infissi esterni: in legno bianco, epoca edificio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: in legno a battente con vetri centrali e a soffietto per un locale camera;
- pareti: intonacate e con presenza di carta da parati e tinteggiate per alcuni locali;
- pavimenti: ingressi, disimpiegni/corridoi, ripostigli e locali soggiorno in marmo, in piastrelle di ceramica per i due servizi e locale cucina, e in parquet per i tre locali camera, di cui uno con presenza di moquette;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e per i due servizi;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni; acqua calda sanitaria prodotta dal gas metano;
- servizi igienici (due): attrezzati con lavabi, vaso igienici, bidet e vasche;
- impianto di condizionamento: presente per il locale soggiorno e un locale camera;
- altezza dei locali: mt. 2,93 circa;
- condizioni generali: discrete, precisando che i materiali e le finiture dell'intero appartamento sono riconducibili all'epoca di edificazione.

Annesse n. 02 Cantine al piano S1

- porte di accesso: in lamiera verniciata;
- pavimenti: in cemento;
- pareti e plafoni: intonacati al rustici e verniciati;
- punto luce: non presenti.

Annessi n. 02 Solai al piano 6° sottotetto

- porte di accesso: in lamiera verniciata;
- pavimenti: in cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico e verniciati;
- punto luce: presenti.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura è fornita di attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 1514600970016, registrato il 08/04/2016, valido fino al 08/04/2026, la cui copia è in allegato al presente elaborato di stima.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Il primo sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 19/02/2022 in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato Avv. Timpano Pancrazio, alla presenza dell'attuale debitore.

Il secondo sopralluogo interno ai beni immobili pignorati, segnatamente ai solai al piano 6° sottotetto, è avvenuto in data 24/03/2022, alla presenza e previo consenso dell'attuale debitore, che ha altresì trasmesso all'esperto copia della documentazione inerente l'atto di provenienza del 1981 e la pratica edilizia di unione dei due appartamenti attigui originari. In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal debitore.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 10/03/2022 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, che fa stato fino al 22/10/2021, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 16/02/2022 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- PER LA QUOTA DI 1/2 A FAVORE DI

Con atto di vendita immobiliare di cui al n. 13430 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Reg. di Milano in data 30/05/1981 ai nn. R.G./R.P. 20923/16836, i Signori PO... mezzo procura speciale, hanno venduto ai Signori... 01/201... gli... di stima, identificati con i... la quota di 1/2 ciascuno.

Unitamente alla relativa nota... della relazione di stima, dell'attuale debitore.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
 alla data di comunicazione, € 1.960,00 circa
 Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto
 Cause in corso: non conosciuto
 Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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

Non conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

ATTI DI FABBRICA:

In data 16/02/2022, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità on line, lo scrivente non ha potuto acquisire la documentazione richiesta, in quanto non era presente alcun documento digitale nell'archivio informatico.

In data 05/04/2022, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi on line, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti di fabbrica; in data 06/05/2022, l'esperto ha ricevuto comunicazione a mezzo mail PEC dal competente Ufficio Visure, recante: *"In riferimento all'istanza di accesso agli atti P.G. 194690 del 05/04/2022 – via Vittorini Elio, 32, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, **gli atti di fabbrica risultano irreperibili** in quanto prelevati in data 26/09/1996 da altri uffici e mai restituiti. Nonostante le ricerche non è stato possibile verificare, dopo un così lungo lasso di tempo, se il fascicolo sia effettivamente ancora presente presso gli uffici del Comune e nel caso, la sua ubicazione attuale."*

Per tali incombenze, l'esperto riporta di seguito gli estremi della pratica edilizia originaria, descritta nell'atto di provenienza/compravendita del 1981:

- Licenza edilizia datata 24/06/1968, atti n. 105614/2021/1968.

SUCCESSIVE MODIFICHE:

Preso atto di tutto quanto sopra esposto, altresì, preso atto che l'attuale Proprietà, successivamente all'acquisto dei due appartamenti attigui al piano terzo censiti ai subb. 10 e 11, ha apportato modifiche interne per l'unione degli stessi, a formazione di un'unica unità immobiliare residenziale, ora censita al sub. 102, come altresì confermato dalle dichiarazioni rese dalla Proprietà in sede di sopralluogo, l'esperto comunque si è prodigato dapprima e necessariamente all'individuazione delle pratiche edilizie esistenti, relazionandosi, nel caso specifico, con la Proprietà stessa, su richiesta dell'esperto, e previo accordi, al fine di individuare le pratiche Comunali successive (Non messe a disposizione dal Comune), ricevendo collaborazione fattiva; conseguentemente, dalla documentazione trasmessa

dalla Proprietà, si descrive di seguito la documentazione rinvenuta inerente alle istanze presentate dalla Proprietà stessa:

- **Autorizzazione per opere edilizie n. 636 in via Bonfadini n. 270, datata 23/02/1983, atti n. 16/1562/83, rilasciata dal Consiglio di Zona 13 del Comune di Milano, per: modifiche interne per unione due appartamenti al piano terzo;**
- **Pratica catastale di Denuncia di variazione planimetrica per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione muro divisorio per unione cantine, protocollo n. 14106 del 06/05/1987.**

In data 29/03/2022, l'esperto si è recato personalmente presso la sede del Consiglio di Zona 4 del Comune di Milano (ex Zona 13 e 14) di via Oglio n. 8, in ordine alla verifica della pratica Comunale sopraccitata, tuttavia, il Funzionario competente ha verbalmente dichiarato che presso tale sede non risulta in archivio nessuna pratica.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Da tutto quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale attuale**, ovvero, l'esperto, in assenza di ulteriori pratiche edilizie, attesta che la distribuzione dei locali e la destinazione d'uso sono conformi, ma ha riscontrato una piccola difformità edilizia e catastale relativa alla presenza di un muretto parziale basso nell'ampio ingresso.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare la difformità riscontrata, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento della visura e rettifica della planimetria catastale.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, 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. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 9.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	139,45	100%	139,45
tre balconi	mq.	10,90	30%	3,27
due cantine	mq.	3,40	25%	0,85
due solai	mq.	17,70	25%	4,43
Totale	mq.	171,45		148,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili **una buona proprietà in relazione all'ubicazione**, collocata in prossimità delle principali arterie primarie ad alta percorribilità e servita da tutti i servizi di supporto alla residenza elencati al capitolo specifico, conseguentemente, i beni si considerano appetibili per un ampio raggio di richiesta.

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'edificio e di tutti gli aspetti correlati all'impiantistica generale, l'esperto si è espresso precedentemente confermando che il compendio immobiliare risulta in uno stato di manutenzione generale buono, confermando quanto già esposto al capitolo specifico.

In merito all'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, composta da cinque locali, cucina, doppi servizi ed accessori, dotata di tre balconi al piano ed annesse due cantine e due solai, tenendo conto del piano di appartenenza (terzo), tipologia, esposizione e consistenza dei locali, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo; per quanto concerne le condizioni generali manutentive, si conferma quanto precedentemente descritto al capitolo specifico, in riferimento ai materiali impiegati e di finitura riconducibili ad epoca edificazione edificio.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (terzo), caratteristiche tipologiche, consistenza, esposizione dei locali e materiali/finiture impiegati, presenza di balconi al piano ed annesse cantine e solai, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano - Via Vittorini e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure e Consiglio di Zona 4 - Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021

9.3. Valutazione dei beni immobili - piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)** nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.900,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 3°	139,45	€ 1.900,00	€ 264.955,00
Tre balconi	piano 3°	3,27	€ 1.900,00	€ 6.213,00
Annesse Cantine	piano S1	0,85	€ 1.900,00	€ 1.615,00
Annessi Solai	piano 6°	4,43	€ 1.900,00	€ 8.417,00
Totale		148,00		€ 281.200,00
Totale arrotondato				€ 281.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 281.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 14.050,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 1.960,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 262.990,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 263.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 263.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 224.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO E ANNESSI N. 02 CANTINE E N. 02 SOLAI
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI
PREZZO BASE D'ASTA **€ 263.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Poiché i beni immobili sono stati pignorati in ragione della quota indivisa di 6/9, ne consegue che il valore della suddetta quota, in riferimento del prezzo base d'asta di cui supra, risulta il seguente:

€ 263.000,00 x 6/9 = € 175.000,00 (arrotondato)

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, tenendo conto della fusione dei due appartamenti originari nell'attuale bene immobile oggetto di stima, in riferimento all'autorizzazione edilizia Comunale rilasciata il 23 Febbraio 1983, l'esperto espone dapprima che la divisione risulta fattibile in ordine allo stato di origine dei due appartamenti con accessi indipendenti, ovvero, considerate comunque le modifiche impiantistiche apportate ai tempi della fusione, l'esperto ritiene la stessa divisione non confacente, in quanto porterebbe a degli oneri elevati in ordine al ripristino a livello impiantistico dello stato originale.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), li 4 Agosto 2022

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per persona
- 5) copia atto provenienza del 1981
- 6) istanza accesso atti presso Comune Milano e comunicazione irreperibilità atti
- 7) copia documentazione Comunale e catastale fornita da Proprietà
- 8) copia mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 9) copia mail richiesta e riscontro presso Amministrazione Condominiale
- 10) documentazione fotografica
- 11) visura APE