



Tribunale di Milano

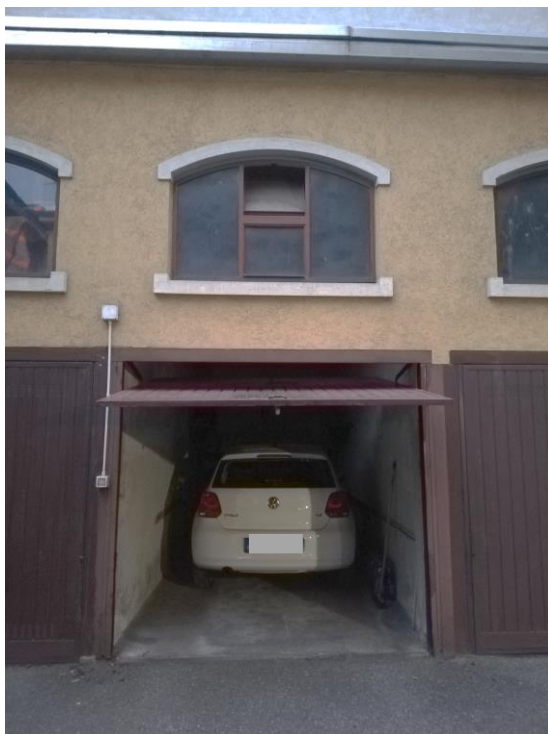
Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 724/2021

GIUDICE: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Debora Campagna**

RELAZIONE DI STIMA - Aggiornamento 29/06/2022

Lotto 1 - unità immobiliare in Milano (MI) - via Principe Eugenio 46



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it

PEC: cavallo.10477@oamilano.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato	3
1.3. Identificazione catastale	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	6
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	7
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	7
2.6 Certificazioni idoneità statica	7
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	7
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione dei beni	7
3.2 Contratti di locazione/comodato	7
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuali proprietari	7
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	10
5.1.2 Misure penali.....	10
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite.....	10
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	10
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	10
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	10
5.2.2 Iscrizioni.....	10
5.2.3 Pignoramenti	10
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	11
6.1 Informazioni condominiali.....	11
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	11
7.1 Pratiche edilizie	11
7.2 Conformità edilizia.....	11
7.3 Conformità catastale	12
7.4 Situazione urbanistica	12
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	12
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	12
8.2 Calcolo della superficie commerciale	13
9. STIMA DEI BENI	13
9.1 Criterio di stima	13
9.2 Fonti di informazione	14
9.3 Calcolo del valore di mercato	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	15
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	16
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	16
12. ALLEGATI	17

INDICE SINTETICO

Lotto 1

Autorimessa

Indirizzo e piano: _____ Milano (MI), via Principe Eugenio 46, PT
 Categoria: _____ autorimessa C/6
 Tipologia: _____ box auto
 Dati Catastali: _____ foglio 220, particella 15, subalterno 2
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato con titolo
 Creditori iscritti: _____ si
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **14,00 m²**

Valore vendita giudiziaria lotto libero quota 1/1: **€ 39.900,00**
 Valore vendita giudiziaria lotto occupato quota 1/1: **€ 32.000,00**

Immobili in Milano

Via Principe Eugenio 46

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione ipo-catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in data 24/06/2021. La documentazione depositata è incompleta.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Milano, via Principe Eugenio 46, autorimessa al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 piena proprietà degli immobili di:

Proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

Osservazioni: ----- per la quota 1/1.

----- ha acquistato la quota di 1/2 per morte del -----, il quale acquistava l'intero con atto di compravendita del 1970): eredità accettata tacitamente in data 26/08/2021 e la restante quota di 1/2 per morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota 1/2 -----.

1.3. Identificazione catastale

Autorimessa

- **Dati identificativi:** foglio 220, particella 15, subalterno 2
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 7, consistenza 14,00 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita € 137,38
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Principe Eugenio 46, PT

▪ **Intestati:**

- -----
----- - Proprietà per 1/1

▪ **Situazione dell'unità immobiliare:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

▪ **Situazione degli intestati:**

- 28/02/2017 -----
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2017 protocollo n. MI0133263 in atti dal 18/04/2019 Rogante: ----- Sede: CASTANO PRIMO Volume: 9990 n: 33 del 04/04/2019 SUCCESSIONE IN MORTE DI ----- (n. 14591.1/2019)
- 08/09/1998

Proprietà per 1/2 fino al 28/02/2017

Proprietà per 1/2 fino al 28/02/2017

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/09/1998 Voltura in atti dal 23/05/2000 Registrazione: (n. 417591.2/1999)

- 19/12/1970 -----
Proprietà per 10000/10000 fino al 08/09/1998
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1970 Voltura in atti dal 09/09/1988 Repertorio n.: 20292 Rogante: ----- Sede: MILANO n: 21342 del 30/12/1970 (n. 5446/1971)
- Fino al 19/12/1970 -----

Allegato 1: visura storica

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'autorimessa:** cortile comune, altra proprietà su tre lati.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, via Principe Eugenio 46

Fascia/Zona: decentrata, NIL 70 Ghisolfi - Municipio 8

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

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

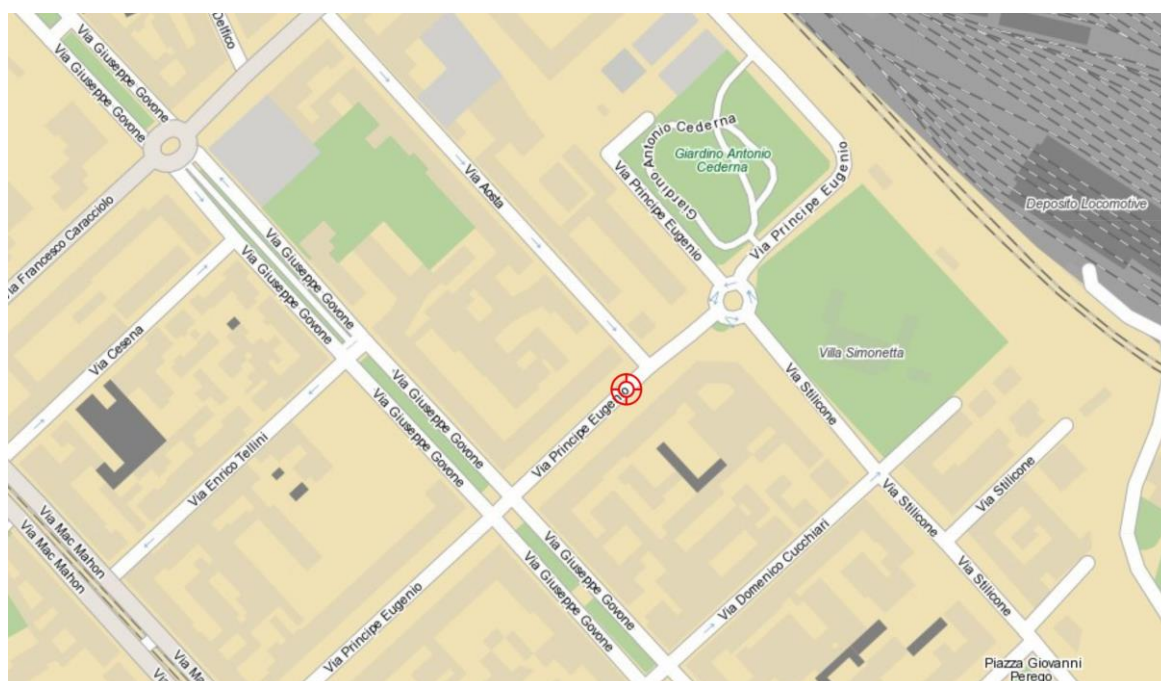
Attrazioni paesaggistiche/storiche: villa Simonetta, cimitero Monumentale

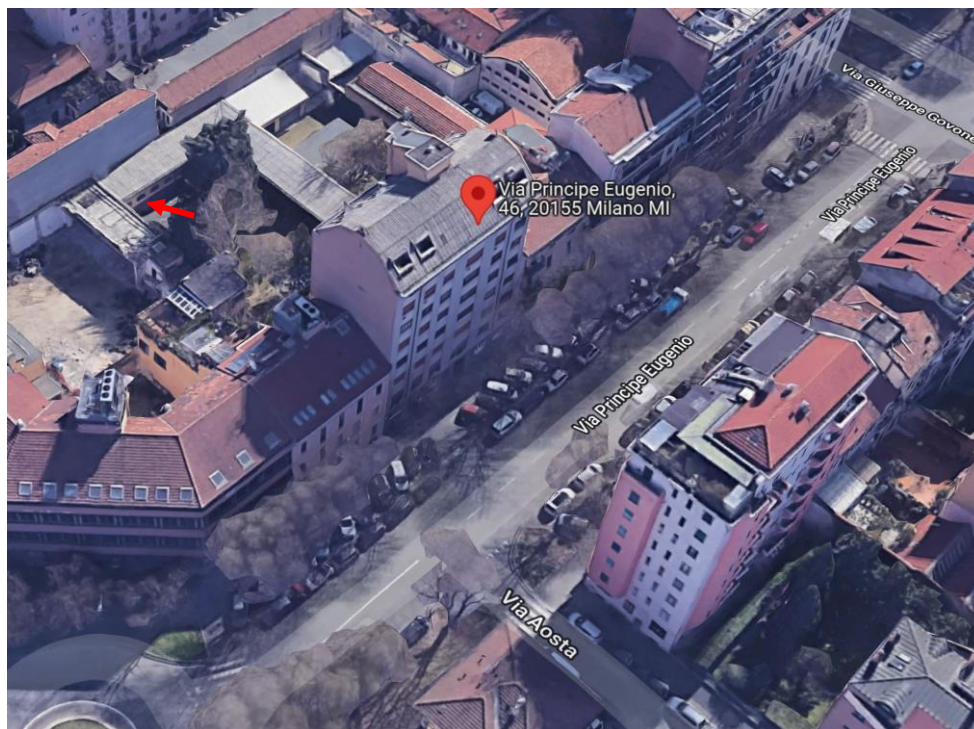
Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi, Scuola Civica di Musica Claudio Abbado, ospedale Vittore Buzzi, giardino Antonio Cederna, supermercati CONAD e Esselunga, scuole, galleria d'arte Lia Rumma

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- autobus: linea 78 - fermata via Govone - distanza 100 m;
- tram: linea 12 - fermata via Mac Mahon - distanza 350 m; linea 14 - fermata Cenisio - distanza 700 m
- metropolitana: linea 5 - fermata Cenisio - distanza 700 m;
- strade: via Mac Mahon - distanza 350 m.





Inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato e individuazione nel cortile del fabbricato autorimesse

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Milano con ingresso carrabile a livello della strada ed è costituito da un corpo di fabbrica destinato alle autorimesse (tipologia in linea) di un piano fuori terra all'interno del cortile condominiale dell'edificio residenziale al civico 46 di via Principe Eugenio.

La posizione è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto e con numerosi mezzi pubblici.

La struttura dell'edificio è tradizionale in muratura portante, la copertura a una falda.

Il manto di copertura dell'intero corpo di fabbrica destinato alle autorimesse, non è visibile direttamente dal cortile, nella CIS del condominio è indicato che è in lamiera preverniciata.

Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortile, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

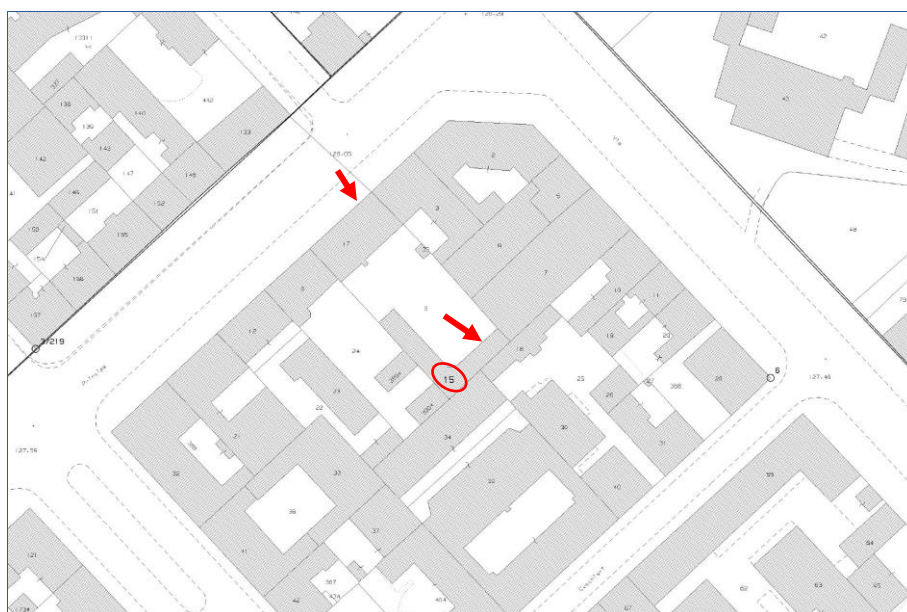


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato e accesso dalla strada, individuazione immobile



Fig. 4 - 5: vista accesso cortile interno e individuazione autorimessa

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco ruvido tinteggiato, cornici finestra	Normale
Portone d'ingresso: basculante manuale in ferro verniciato, finestra ferro verniciato	Normale
Pavimentazione esterna: asfalto (cortile)	Scadente
Manto di copertura: lamiera preverniciata (non visibile direttamente)	---
<i>impianti:</i>	
<i>stato conservativo</i>	
Elettrico: si	---
<i>strutture:</i>	
<i>stato conservativo</i>	
Copertura: a falda	Normale
Strutture verticali: in muratura piena	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

finiture autorimessa *stato conservativo*

Piano T

Esposizione: singola su cortile interno – H. 4.66 m – ingresso a livello stradale

Box	Pavimentazione: cemento liscio	Normale
	Rivestimenti interni: intonaco civile	Normale
	Soffitti: intonaco civile	Normale
	Infissi interni: ---	---
	Infissi esterni: porta basculante e finestra in ferro verniciato	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED

2.5 Certificazioni conformità impianti

Conformità impianto elettrico: informazione non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

CIS: si, esito positivo - Livello 1 - certificato del 12/02/2019 **Allegato 3: CIS del 12/02/2019**

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità: si

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/12/2021, l'immobile risultava occupato.

3.2 Contratti di locazione

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato il contratto 1423/3/2003 UT Merate, registrato il 30/04/2003:

- durata di anni 3, a decorrere dal 01/04/2003;

- locatore: -----

- conduttrice: -----

- canone annuo: Euro 2.200,00 + spese condominiali (aggiornato a Euro 2.725,37)

La registrazione del contratto in data 30/04/2003, è anteriore alla data del pignoramento 18/05/2021.

Osservazioni

"Si dà atto che ----- risultava parte locatrice nel contratto di locazione in data 1 aprile 2003 (per autorimessa in Milano Via Principe Eugenio n. 46 - foglio 220 mappale 15 sub. 2), registrato a Merate il 30 aprile 2003 al n. 1.423 Serie 3, parte conduttrice -----, ----- durata originaria del contratto 3 (tre) anni dall'1 aprile 2003 al 31 marzo 2006, tacitamente prorogato, canone annuo Euro 2.725,37" (cfr. Verbale di inventario di eredità beneficiata - repertorio n. 102938/20904, 14/06/2018 notaio ----- - registrazione telematica Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 del 18/06/2018).

Allegato 4: ricerca locazioni e contratto Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1

- Denuncia di successione

25/09/2001 - atto amministrativo repertorio n. 2309/99

24/02/2003 - trascritto a Milano 1 ai nn. 12400/17368

A favore: -----

Contro: -----

- Accettazione tacita dell'eredità

27/09/2010 - atto notarile, notaio Dr. ----- - Milano, repertorio n. 47636/16893

26/08/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 48752/69532

A favore: -----

Contro: -----

- Denuncia di successione

04/04/2019 - atto amministrativo repertorio n. 33/9990/19

29/04/2019 - trascritto a Milano 1 ai nn. 18046/26837

A favore: -----

Contro: -----

- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario *

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. ----- - Castano Primo, repertorio n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 1 ai nn. 33454/47775

A favore: -----

Contro: -----

* **Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dalla -----, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio -----, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018.

Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- Atto assegnazione socio cooperativa

19/12/1970 - assegnazione in proprietà atto notarile notaio Dr. ----- - Milano, repertorio n. 20292/7510

15/01/1971 - trascritto a Milano 3 ai nn. 2926/3530

A favore: -----

Contro: -----

Riferita a:

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno --- (non ancora censito) - Box ad uso autorimessa privata

- Denuncia di successione

25/09/2001 - atto amministrativo repertorio n. 2309/99

24/02/2003 - trascritto a Milano 1 ai nn. 12400/17368

A favore: -----

Contro: -----

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2 - C/6 autorimessa, consistenza 14 mq

Ulteriori informazioni

Quadro A: rinuncia all'eredità da parte ----- a Milano il 22/02/1999 N. 007379 Quadro
C: -----

- Accettazione tacita dell'eredità

27/09/2010 - atto notarile, notaio Dr. ----- - Milano, repertorio n. 47636/16893

26/08/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 48752/69532

A favore: -----

Contro: -----

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Principe Eugenio 46, piano T

Ulteriori informazioni

Si chiede la trascrizione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2648 terzo comma Codice Civile, dell'accettazione tacita dell'eredità dismessa ----- in conseguenza dell'atto di compravendita in data 27 settembre 2010 ai nn. 47636/16893 di repertorio a rogito dr. ----, notaio in Milano e trascritto presso "Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Milano - circoscrizione di Milano 1 - territorio" ai nn. 59829/38891 del 8 ottobre 2010 (atto di compravendita non pertinente rif. sub.1).

- Denuncia di successione

04/04/2019 - atto amministrativo repertorio n. 33/9990/19

29/04/2019 - trascritto a Milano 1 ai nn. 18046/26837

A favore: -----

Contro: -----

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2 - C/6 autorimessa

Ulteriori informazioni

----- reg.to Brescia 2 il 23/4/18 al n.17034 serie 1† nn. 23696/33299 Milano 1

- Accettazione dell'eredità con beneficio di inventario *

08/06/2018 - atto notarile, notaio Dr. ----- - Castano Primo, repertorio n. 102923/20893

13/06/2018 - trascritto a Milano 1 ai nn. 33454/47775

A favore: -----

Contro: -----

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Principe Eugenio 46, piano T

*** Osservazioni:** la nota di trascrizione è errata perché riporta nella descrizione la causale 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'.

La copia cartacea dell'atto notarile - non prodotta nella documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dalla -----, -, richiesta dalla Custode Avv. Debora Campagna al notaio -----, riporta il titolo: "accettazione di eredità con beneficio di inventario". All'atto di accettazione con beneficio di inventario è seguito in data 14/06/2018 il "verbale di inventario di eredità beneficiata", atto notarile a cura del notaio -----, repertorio n. 102938 raccolta n. 20904, registrato telematicamente Agenzia Entrate Milano 4 Serie 1T - Numero: 26540 il 18/06/2018.

Si rimette al Giudice ogni considerazione in proposito.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Convenzione edilizia

Contro: -----

A favore: -----

Atti privati, vincolo della densità edilizia - impegnativa registrata il 30/04/1968 n. 52513 serie B

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

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

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca giudiziale: decreto ingiuntivo

Contro: -----

A favore: -----

04/01/2019 - atto giudiziario Tribunale Milano - repertorio n. 1586

03/03/2020 - iscritta a Milano 1 ai nn. 2694/16929

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 179.699,42 Totale: € 100.000,00

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Principe Eugenio 46, piano T

5.2.3 Pignoramenti

Pignoramento

Contro: -----

A favore: -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

18/05/2021 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 5490

05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929

Unità negoziale 1 - Immobile 1

F205 - MILANO (MI) - FABBRICATI

Foglio 220 Particella 15 Subalterno 2

C/6 autorimessa, consistenza 14 mq, via Principe Eugenio 46, piano T

Osservazioni: ----- per la quota 1/1

-----, il quale acquistava l'intero con atto di compravendita del 1970); eredità accettata tacitamente in data 26/08/2021 e la restante quota di 1/2 per morte -----: eredità accettata con beneficio di inventario in data 13/06/2018.

Non risultano annotazioni successive al pignoramento del 05/07/2021 - trascritto a Milano 1 ai nn. 37812/53929, relative all'estensione alla quota ½ -----.

Allegato 5: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Informazioni condominiali

Il condominio è amministrato dallo ----- - Milano, che ha inviato le seguenti informazioni:

Spese annue di gestione	€ 150 - 200,00
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	---
Spese straordinarie già deliberate/quota	---
Cause in corso	---
Particolari vincoli/dotazioni condominiali	---
Regolamento condominio	si
Millesimi di proprietà	2,70/1000

Allegato 6: documenti condominio

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano

Atti di fabbrica

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca successiva al 1° settembre 1967.

- Licenza Edilizia atti n. 111688/2218/68 del 26/06/1968 e n. 156655/16942/69 del 18/09/1969

- Licenza di occupazione: n. 160 dal 22/06/1970

Modifiche successive

Successivamente non sono state eseguite modifiche.

Allegato 7: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 21/12/2021, risulta **conforme** al progetto edilizio autorizzato.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 21/12/2021, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 25/05/1970.

Aggiornamento catastale: ---

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC tessuto urbano consolidato - ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21); tessuti urbani compatti a cortina (art. 22.2);
- fattibilità geologica e idraulica, classi di fattibilità geologica: classe II con modeste limitazioni
- reticolo idrografico: ---
- sensibilità paesaggistica: 4 alta
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: no
- nuclei di identità locale: NIL 70 Ghisolfi - zona 8

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Box	14,00	1	14,00

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI - Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- valori immobiliari dichiarati ultimi 24 mesi (OMI - Agenzia delle Entrate).

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed

estrinseche: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici, caratteristiche, livello di manutenzione** in data: **21/12/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2021.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione maggio 2022

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, via Caracciolo 77	Box PS1	15,00	€ 49.000
Milano, via Mac Mahon 45	Box PS1	15,00	€ 30.000
Milano, via Mac Mahon 50	Box PS1	15,00	€ 37.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato delle offerte di vendita sono compresi:

- "box - stato conservativo ottimo": da € 30.000 a 49.000

PREZZI MEDI dei listini immobiliari e delle vendite dichiarate

pertinenti lo specifico segmento di mercato

- Fonte di informazione: Camera di Commercio Milano "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2021: Milano/Govone, Cenisio: "boxes" da € 29.000 a 33.000
- Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2021 - Milano - Fascia/Zona: semicentrale/Cenisio - codice zona: C16
- "Box - stato conservativo normale" da €/m² 1.850 a 3.000
- Fonte di informazione: a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: gennaio 2021 - dicembre 2021)
Milano, via Principe Eugenio 46 - segmento immobiliare entro 500 m:
- autorimesse C/6 - superficie da 12 m² a 17: € 27.000 - 53.000

I risultati di questa ricerca evidenziano: 39 atti reperiti relativi a 39 immobili (boxes).

▼ Imposta la ricerca

▼ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca

Numero totale di atti reperiti: 39
Numero totale immobili: 39

Pertinenze - Settembre 2021

Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2021 - dicembre 2021)

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

- Tipologia dimensionale: media
- Destinazione: residenziale
- Grado di commerciabilità degli immobili: buono
- Localizzazione: semicentrale
- Accessibilità trasporti: ottima
- Regime del suolo: area libera
- Livello di manutenzione: normale

Nella destinazione d'uso attuale, considerando anche l'altezza interna oltre lo standard (H. 4,66 m), con la possibilità di sopralcare il vano, può essere considerato per l'unità immobiliare un prezzo medio unitario di mercato pari a circa **3.000 €/mq.**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Autorimessa	C/6	14,00	€ 42.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1 - autorimessa	
Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 42.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 2.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 39.900,00
Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota	
libero:	€ 39.900,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
occupato:	€ 32.000,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate risulta registrato il contratto 1423/3/2003 UT Merate, registrato il 30/04/2003:

- durata di anni 3, a decorrere dal 01/04/2003;
- locatore: -----
- conduttrice: -----
- canone annuo: Euro 2.200,00 + spese condominiali (aggiornato a Euro 2.725,37)

La registrazione del contratto in data 30/04/2003, è anteriore alla data del pignoramento 18/05/2021.

Dalle informazioni rilevate relative ai canoni medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato, risulta nella stessa zona per immobili simili, un canone di locazione di mercato da un min/max annuo €/anno 1.2000 - 2.000:

- **secondo l'attuale valutazione**

Canone annuo mercato pari a: €/anno 2.000,00

1/3 canone annuo mercato € 2.000/3 = €/anno 667,00

€/anno 2.725,37 (canone aggiornato) > €/anno 667,00 (1/3 mercato)

(verifica ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c. locazione a "canone vile")

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Non è possibile il frazionamento.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 21/12/2021

L'esperto nominato

Data della valutazione: 17/05/2022

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 19/05/2022

Aggiornamento: 29/06/2022



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti costituite e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione, ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - CIS
4. Allegato 4 - ricerca locazioni Agenzia Entrate, contratto locazione
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - documenti condominio
7. Allegato 7 - pratiche edilizie
8. Allegato 8 - fotografie