



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 897/2015

GIUDICE: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Rossana Aceti**

INTEGRAZIONE DEL 06/06/2023

LOTTO 1 - unità immobiliare in Milano - via Graziano Imperatore 31



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Maurizio Angeloni**

Albo degli Architetti di Pesaro e Urbino al n. 358
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 12022

con studio in Monte Porzio (PU)
e-mail: arch.angeloni@gmail.com
PEC: maurizio.angeloni@archiworldpec.it



CONSIDERAZIONI ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE RECUPERATA COME DA RICHIESTA DEL GIUDICE ALL'UDIENZA DEL 20/01/2023

In seguito alla decisione presa all'ultima udienza del 20/01/2023, di ricercare nuovamente di recuperare pratiche e/o notizie riguardanti gli immobili che interessano la presente procedura, censiti al foglio 75 mappali 72 e 73, dei quali non si è riuscito fino ad ora ad acquisite documentazioni,

il sottoscritto C.T.U. Arch. Maurizio Angeloni ha inoltrato richiesta di visura atti all'ufficio fognature e nuovamente richiesto visura atti presso l'ufficio condono del comune di Milano. (allegati 1 e 2)

All'ufficio fognature è stato recuperato il fascicolo riguardante l'impianto fognario con documenti che vanno dal 1934 al 1959 e che certificano che fino ad allora solamente l'immobile censio al mappale 70 era edificato, mentre non esistevano gli immobili dei mappali 73 e neppure le tettoie del mappale 72.

(allegato 3)

All'ufficio condoni è stato recuperato il fascicolo relativo al mappale 73 riguardante però una richiesta di condono relativa ai sub 1,2,3,4 mentre l'immobile interessato dalla nostra procedura, ora indicato come mappale 73 sub 701, deriva dalla soppressione del mappale 73 sub 5.

È inoltre presente nel fascicolo l'intera relazione del C.T.U. allora incaricato ad esaminare gli atti relativi alla procedura promossa contro i Sigg. [REDACTED] per la vendita dei sopra citati sub.

Dalla lettura dei documenti visionati si ricavano le seguenti informazioni.

Nel 1991 gli immobili che insistono sul mappale 73 risultano da questi documenti, costruiti in assenza di concessione edilizia, non ancora censiti al N.C.E.U. ma denunciati con scheda registrata il 31/01/1986.

Dalle richieste di visura atti del C.T.U. allora nominato e dall'ispezione dallo stesso effettuata presso l'Ufficio visure dell'Edilizia Privata, si sono recuperate alcune licenze edilizie rilasciate per l'immobile di via Graziano Imperatore che però non riguardano gli immobili ai sub 1,2,3,4, del mappale 73 che quindi risultano abusivi in quanto realizzati senza licenza edilizia.

Lo stesso C.T.U. informa inoltre che la Sig.ra [REDACTED] ha presentato una domanda in sanatoria nel febbraio 1986 riguardanti un cambiamento di destinazione d'uso, opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione per un immobile ed una tettoia ad uso attività industriale o artigianale.

Alle domande di sanatoria non sono allegate copie planimetriche utili per l'individuazione degli abusi da sanare ma dall'esame delle domande si deuce che anche queste non interessino i sub 1,2,3,4, del mappale 73

Considerando che dai documenti ritrovati e dalla relazione del CTU del 1999 riguardanti la sanatoria dei sub 1,2,3,4 del mappale 73, risulta che gli immobili del suddetto mappale siano abusivi, in aggiunta al fatto che alle richieste di visura dal sottoscritto inoltrate più volte sia all'ufficio edilizia sia all'ufficio condoni non sono risultate pratiche riguardanti gli immobili relativi alla procedura, **si può dedurre che anche l'immobile al mappale 73 sub 701, ex sub 5, sia a sua volta abusivo, come pure la tettoia al mappale 72 sub 701**

(allegato 4)

Gli immobili che oggi risultano abusivi non sono sanabili.



RICONSIDERAZIONE DEL VALORE ALLA LUCE DELLE DOCUMENTAZIONI RECUPERATE

Ferme restando le considerazioni e i riferimenti riportati nella relazione e nella prima integrazione alla relazione stessa, redatta il 26 novembre 2021 e siccome la proprietà non ha recuperato eventuali e altri documenti riguardanti la conformità edilizia, alla luce delle notizie dal sottoscritto CTU recuperate, come richiesto dal Giudice all'ultima udienza del 20/01/2023 si riformulano i calcoli delle superfici commerciali e del loro valore come di seguito riportato.

- L'immobile al foglio 75 mappale 70, considerato che nel 2016 viene indicato ancora come non conforme per la permanenza di persone, sarà considerato, ai fini della valutazione, non più come laboratorio ma come magazzino/deposito.

- La tettoia adiacente al mappale 70, considerato che nel 2016 viene indicato ancora come abusiva, sarà considerata, ai fini della valutazione, non più come tettoia ma come superficie scoperta di pertinenza.

- L'edificio al mappale 73 e la tettoia tra questo e il mappale 70, risultando abusivi, vengono considerati, ai fini della valutazione, come scoperto di pertinenza.

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)
Laboratorio mapp. 70 Considerato come magazzino/deposito	382	25%	95,5
Tettoia mapp. 72 sviluppata sulla lunghezza del mapp. 70 Considerata come scoperto di pertinenza	92	10%	9,2
Laboratorio mapp. 73	97	10%	9,7
Magazzini/deposito mapp. 73	96	10%	9,6
Tettoia mapp. 72 Considerata come scoperto di pertinenza	88	10%	7,2
Totale	847,0		131,2

Superficie desunta da planimetria catastale e rilievi metrici di verifica



STIMA DEI BENI

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 pertinenti lo specifico segmento di mercato.

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.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **09/03/2021**).

Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)
- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2020;
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020.

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione aprile 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano,	capannone - p T	524,00	€ 250.000
Milano	capannone - p T	760,00	€ 280.500
Milano	capannone - p T	1725,00	€ 1200.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato, per capannoni con caratteristiche simili, sono mediamente compresi tra 370 e 700 €/m²

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020 - Milano - Fascia/Zona: periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD - codice di zona: D33.

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi: "laboratori - stato conservativo normale" tra €/m² 750 e €/m² 1.200

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020: Milano città/settore nord



Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:

“capannoni-opifici vecchi” tra €/m² 600 e €/m² 750

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: laboratorio

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **700 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1 - laboratorio	C/3	131,20	€ 91.840,00

Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 95.000,00
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:	€ 4.750,00
Riduzione del valore del 6% per intervento di bonifica relativo alla copertura in amianto del mapp. 70:	€ 5.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 84.550,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 85.000,00

GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Contratto non rinnovato

Allegato 5: richieste informazioni contratti di locazione e richiesta proroga

GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerate la dimensione dei locali, la loro distribuzione e l'utilizzo in comune di alcune parti a tettoia, non si ritiene conveniente alcun frazionamento dell'immobile.

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.

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 al 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: 09/03/2021
Data della relazione: 27/04/2021
Data della integrazione e
relativa valutazione: 06/06/2023

L'esperto nominato
Arch. Maurizio Angeloni



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.

