

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

RGE 1194/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e solario
Unità immobiliari in Rozzano, via Ticino n. 18

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

Bene in **Rozzano**
via Ticino n. 18

LOTTO UNICO (Appartamento e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Rozzano, frazione Quinto De Stampi, via Ticino n. 18, appartamento (sub 714) posto al piano primo composto da due locali oltre servizi, oltre vano solaio (sub 715) al piano secondo sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXX XX XXXXXX (XXXXXXX) il XX/XX/XXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (allegati 2.a – 2.b)

Appartamento

Intestati: XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX proprietà per 1/1

- 1) dati identificativi: **fg. 11 part. 9 sub. 714**
dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani,
Superficie Catastale Totale: 58 m², Tot. escluse aree scoperte: 57 m²
Rendita € 325,37

Indirizzo: Via Ticino n. 18, piano 1

Solaio

Intestati: XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX proprietà per 1/1

- 2) dati identificativi: **fg. 11 part. 9 sub. 715**
dati classamento: Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 23 m²,
Superficie Catastale Totale: 24 m²
Rendita € 42,76

Indirizzo: Via Ticino n. 18, piano 2

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento (sub 714): affaccio su via Ticino, capannone di proprietà di terzi, ballatoio comune, pianerottolo e vano scala

Del solaio (sub 715): via Ticino, capannone di proprietà di terzi, cortile comune, parte comune e vano scala

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 05/04/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso in assenza di titolo.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 7)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, NON risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della presente procedura e avente l'esecutata quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà le unità immobiliari nello stato “libero”.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegati 4.a – 4.b) effettuata in capo alle unità immobiliari oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato ipotecario in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

Relativamente alle unità immobiliari foglio 11, particella 9, subalterni 714 e 715

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

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

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

ISCRIZIONE del 11/09/2008 – Registro Particolare 28228 Registro Generale 125804
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 170194/35031 del 08/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. Annotazione n. 7960 del 15/04/2016 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-
QUARTER DEL D.LGS. 385/1993)

A favore: XXXXXXXX XXXX XXX

Contro: XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX

Totale: € 210.000,00

TRASCRIZIONE del 04/11/2021 – Registro Particolare 106110 Registro Generale 156029
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15856 del 01/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXX

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo “studio Ercoli Srl”, che in data 08/04/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà appartamento: 39,58/1000

Millesimi di proprietà solaio: 6,79/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguardano il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile:

- Appartamento (sub 714): € 600,00 circa
- Solaio (sub 715): € 130,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 08/04/2022

- Appartamento (sub 714):		
Spese insolte anno in corso:	€	0,00
Spese insolte anno precedente:	€	0,00
- Solaio (sub 715):		
Spese insolte anno in corso:	€	0,00
Spese insolte anno precedente:	€	0,00
<u>Spese di gestione straordinaria:</u>		nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

Si osserva inoltre l'installazione di un cancelletto in metallo dotato di chiusura a chiavistello posto in corrispondenza del "ballatoio comune" con affaccio sul cortile interno.

Si precisa che per l'installazione di detto cancelletto non sono state riscontrate autorizzazioni da parte del Condominio pertanto, l'eventuale mantenimento o rimozione del cancelletto stesso (per l'utilizzo del ballatoio che costituisce "parte comune") sarà subordinato ad eventuali delibere assembleari.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 10.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso condominiale non è dotato di ascensore.

4.4. Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

- Appartamento (sub 714): PRESENTE (allegato 5.a)
L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale al n. 15189-000188/13 del 11/12/2013 con validità fino al 11/12/2023. Classe Energetica "G" con indice di prestazione energetica a 306,50 kWh/m²a
- Solaio (sub 715): NON NECESSITA

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessita

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato ipotecario in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 08/09/2008 repertorio 170193/35030, trascritto a Milano 2 in data 11/09/2008 ai nn. 125803/76736, la sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XX XXXXXX (XXXXXXXX) il XX/XX/XXXX; acquista la piena proprietà delle unità immobiliari in esame: appartamento

(sub 714) e solaio (sub 715) dal sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
(allegato 6)

5.2. Precedenti proprietari

Relativamente all'appartamento (fg. 11, part. 9, sub 714)

- Con atto di compravendita a firma del Notaio pasquale Matarrese in data 14/06/1985 repertorio 28611, trascritto a Milano 2 in data 26/06/1985 ai nn. 34455/26188, il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX; acquista la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame dalla sig.ra XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla lettura della visura storica si rileva che l'attuale identificativo catastale derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 04/06/2009 protocollo n. MI0473151 in atti dal 04/06/2009 Variazione di classamento (n. 41520.1/2009)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/06/2008 protocollo n. MI0502623 in atti dal 04/06/2008 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 37604.1/2008)
- (altre) del 29/12/1978 protocollo n. MI0492197 in atti dal 29/05/2008 Convenzione Polo Rozzano (n. 52419.1/1978)

Relativamente al vano di solaio (fg. 11, part. 9, sub 715)

- Con atto di divisione a firma del Notaio Giancarlo Orrù in data 18/07/2008 repertorio 150717/16989, trascritto a Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn. 101597/57357, al sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX; viene assegnata, "a scioglimento della comunione" con il sig. XX XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame (sub 715) (allegato 12)

N.B. Si osserva che le due aree di solaio oggetto di trasferimento e identificate ai subb. 715 (oggetto della presente procedura) e 716 (non oggetto della presente procedura) "costituiscono pertinenze degli appartamenti sottostanti di proprietà dei dividendi..." così come indicato nell'atto di Divisione del Notaio Orrù del 18/07/2008 Repertorio 150717/16989 di cui all'allegato 12.

Dalle verifiche di carattere catastale, osservando il certificato ipotecario in atti, si rileva che nonostante l'edificio sia stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, l'unità immobiliare è stata accatastata in data 11/06/2008 con classamento "unità afferenti edificate in sopraelevazione" (protocollo n. MI0527178).

Dalla lettura della visura storica, è possibile osservare che l'immobile, a seguito dell'accatastamento dell'11/06/2008 veniva intestato per la quota di 1/1 al "Condominio di via Ticino 18 Rozzano" fino alla data del 18/07/2008.

Successivamente, a seguito dell'atto di divisione a firma del Notaio Giancarlo Orrù del 18/07/2008, l'immobile (sub 715) veniva intestato per la quota di 1/1 al sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalla lettura della visura storica si rileva che l'attuale identificativo catastale derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 11/06/2009 protocollo n. MI0496271 in atti dal 11/06/2009 Variazione di classamento (n. 43282.1/2009)
- Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 11/06/2008 protocollo n. MI0527178 in atti dal 11/06/2008 Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 4136.1/2008)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Rozzano (allegato 9)

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

- Nulla Osta n. 278 rilasciato dal comune di Rozzano in data 31/07/1958 relativo alla costruzione di *"uno stabilimento industriale-uffici-abitazioni"*
- Nulla Osta n. 443 rilasciato dal comune di Rozzano in data 19/04/1960 relativo alla costruzione de *"la recinzione del proprio cortile"*
- Certificato di Abitabilità n. 278 rilasciato dal comune di Rozzano in data 02/05/1960
- Successive modifiche: Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 24971 del 30/07/2002 per opere consistenti in: *"trasformazione di finestra in porta finestra"*
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n. 27552 del 14/06/2012 per opere di manutenzione straordinaria relative a: *"rifacimento del manto di copertura, ripristino delle facciate esterne, ripristino del cls dei balconi e nuove pavimentazioni, verniciatura dei manufatti in ferro, zoccolatura in pietra naturale"*

6.2. Conformità edilizia:

Appartamento (sub 714): NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità consistono in:

- Modifica della distribuzione funzionale dei locali
- Edificazione di piccola spalletta in muratura per la realizzazione di un piccolo armadio a muro nell'attuale camera da letto
- Realizzazione di ripostiglio in quota in corrispondenza del disimpegno d'ingresso, di una porzione del servizio igienico e della porzione d'ingresso all'attuale camera da letto
- Chiusura del varco di collegamento tra la cucina e l'attuale camera da letto
- Nuova formazione di porta di accesso dal disimpegno d'ingresso alla cucina

Si osserva inoltre l'installazione di un cancelletto in metallo dotato di chiusura a chiavistello posto in corrispondenza del "ballatoio comune" con affaccio sul cortile interno.

Si precisa che per l'installazione di detto cancelletto non sono state riscontrate autorizzazioni da parte del Condominio pertanto, l'eventuale mantenimento o rimozione del cancelletto stesso (per l'utilizzo del ballatoio che costituisce "parte comune") sarà subordinato ad eventuali delibere assembleari.

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

Solaio (sub 715): CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

6.3. Conformità catastale:

Appartamento (sub 714): NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. MI0502623 del 04/06/2008 (allegato 3.a)

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

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione di ripostiglio in quota in corrispondenza di una porzione del servizio igienico e della porzione d'ingresso alla camera da letto

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

Solaio (sub 715): CONFORME

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

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 3.000,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Rozzano

Fascia/zona: Frazione "Quinto De Stampi"

Destinazione: Residenziale

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

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione (centro commerciale "Fiordaliso"), scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze. La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali tram linea 15 (Duomo M1 M3 – via G. Rossa Rozzano), autobus linea 201 (Rozzano Q.to Stampi – via Cabrini Rozzano).

La zona è attraversata anche da importanti assi viabilistici che consentono il collegamento alla città di Milano, mentre il collegamento alla rete tangenziale e autostradale dista circa 2/3 km.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Ticino 18, è costituito da un edificio la cui costruzione risale alla metà degli anni '50 a destinazione mista: residenziale, uffici e produttivo sito nel quartiere "Quinto de Stampi" del Comune di Rozzano.

L'edificio che si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile nella porzione oggetto della presente procedura è dotato di cortile condominiale interno con accesso direttamente dalla strada a mezzo passo carraio.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonacate e tinteggiate
- Accesso al complesso: portone pedonale con ingresso da via Ticino 18
- Scala interna: a rampe parallele in materiale lapideo con pianerottoli con pavimento in marmette di graniglia
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici delle unità immobiliari

Appartamento (sub 714)

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano primo. Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano, si accede all'appartamento direttamente nel disimpegno d'ingresso che distribuisce il locale soggiorno dotato di balcone con affaccio su via Ticino, la cucina abitabile dotata di porta-finestra di accesso al ballatoio comune, una camera da letto e un bagno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e areazione.

- esposizione: doppia;
- pareti:
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate
nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 2,00 mt (circa)
Nella cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di 1,60 mt (circa)
- pavimenti:
In tutti i locali è presente un pavimento in piastrelle in ceramica, ad eccezione del bagno che presenta un pavimento in gres porcellanato
- infissi esterni:
i serramenti sono in alluminio dotati di doppio vetro con camera d'aria. Sistema di oscuramento mediante avvolgibili in pvc.
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente in legno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo prodotto dalla caldaia installata in cucina. La diffusione del riscaldamento all'interno dell'appartamento avviene tramite radiatori
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,35 mt (circa). Altezza 2,30 mt (circa) in corrispondenza del controsoffitto
- condizioni generali: buone

Solaio (sub 715)

L'unità immobiliare a destinazione deposito è sita al piano secondo sottotetto ed è costituita da una porzione di solaio. Dal vano scala, attraverso una porta metallica, si accede al sottotetto dove è presente un unico ampio locale. Sono presenti delle "parti comuni" che distribuiscono, senza presenza di divisioni fisiche, due aree di solaio.

- pareti:
- pavimenti: massetto
- porta d'accesso: porta in ferro
- porte interne: non presente
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: non presente
- impianto idrico: non presente
- impianto termico: non presente
- acqua calda sanitaria: non presente
- altezza dei locali: da 2,50 mt (circa) al colmo sino ad h 0,20 mt (circa) in corrispondenza della gronda
- condizioni generali: normali

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

N.B. Nel caso di locali ubicati al piano seminterrato, interrato, mansardato, e similari, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE ha ritenuto congruo un coefficiente pari al 25% in funzione della reale possibilità di utilizzo della porzione di sottotetto con altezza < 1,50 mt

APPARTAMENTO (sub 714)				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,3	100%	55,3
Balcone su strada	mq.	2,0	30%	0,6
			57,3	55,9
			mq. lordi	mq. commerciali

SOLAIO (sub 715)				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Solaio (h>1,50 mt)	mq.	22,9	100%	22,9
Solaio (h<1,50 mt)	mq.	30,6	25%	7,7
			53,5	30,6
			mq. lordi	mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-

sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di:

Appartamento: 1.800 €/mq commerciale

Solaio: 500,00 €/mq commerciale

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 11, Part. 9, Sub 714 categoria A/3	55,9	€ 1 800,00	€ 100 620,00
Solaio	Fg. 11, Part. 9, Sub 715 categoria C/2	30,6	€ 500,00	€ 15 300,00
				€ 115 920,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 115 920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5 796,00
• Spese e opere di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 3 000,00
• Spese condominiali scadute ed insolte (ultimi due anni)	€ 0,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 107 124,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Rozzano, via Ticino n. 18	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 107 100,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 85 700,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 9 giugno 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico LOTTO UNICO
- Allegato 2.a: Visura storica sub 714 (appartamento)
- Allegato 3.a: Planimetria catastale sub 714 (appartamento)
- Allegato 4.a: Ispezione ipotecaria sub 714 (appartamento)
- Allegato 5.a: Attestato di Prestazione Energetica sub 714 (appartamento)
- Allegato 2.b: Visura storica sub 715 (solaio)
- Allegato 3.b: Planimetria catastale sub 715 (solaio)
- Allegato 4.b: Ispezione ipotecaria sub 715 (solaio)
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- Allegato 8: Estratto di mappa
- Allegato 9: Pratiche edilizie
- Allegato 10: Regolamento di Condominio
- Allegato 11: Certificato ipotecario
- Allegato 12: Atto di divisione 2008