



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1015/2020

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: **MILANO, VIA BRUNO CASSINARI N. 24**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
LOTTO 1	3
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO	3
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	4
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	4
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento	4
2. DESCRIZIONE DEL BENE	4
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	5
2.3 Descrizione interna del bene	6
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	8
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	8
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	8
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	8
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1 Detenzione del bene.....	9
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	9
4. PROVENIENZA	9
4.1 Attuale proprietario.....	9
4.2 Precedenti proprietari.....	9
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE	12
7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA	13
7.1 Pratiche edilizie	13
7.2 Conformità edilizia.....	13
7.3 Conformità catastale.....	15
7.4 Situazione urbanistica	15
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	15
8. CONSISTENZA	15
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	15
9. STIMA	16
9.1 Criterio di stima.....	16
9.2 Fonti di informazione.....	16
9.3 Valutazione Lotto 1.....	18
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	19
11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
12. CRITICITÀ DA SEGNALARE	20
ALLEGATI	21

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Bruno Cassinari n. 24, piano 4-S1 - scala B

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 587, particella 110, subalterno 29

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **si**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **66,26 m²**

Corpo B: Box pertinenziale

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Bruno Cassinari n. 24, piano S1

Categoria: _____ box C/6

Dati Catastali: _____ foglio 587, particella 110, subalterno 40

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **libero**

Contratto di locazione _____ **no**

Conformità edilizia _____ **conforme**

Conformità catastale _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **18,00 m²**

Valore di mercato stimato: _____ **€ 233.632,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 222.000,00**

da occupato: _____ **€ 178.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con cantina e box pertinenziale

Piena proprietà di **appartamento con cantina e box** sito nel Comune di Milano in Bruno Cassinari n. 24, in zona Santa Giulia. L'appartamento è ubicato al piano quarto ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno, bagno, ripostiglio ed un balcone (con affaccio su corte comune). Completano la descrizione un vano cantina ed un box pertinenziale al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

1.1.1 *Corpo A-A1: Appartamento con cantina*

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 587, particella 110, subalterno 29;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 69 m², rendita € 604,25;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Bruno Cassinari n. 24, piano 4-S1 - scala B;
- **Intestati:** ██████████ nato a MILANO il 21/11/1966 CF ██████████
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 protocollo n. MI0998673 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 223728.1/2009);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1053686 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116139.1/2008);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 28/10/2008 protocollo n. MI0869737 in atti dal 28/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 72227.1/2008).

1.1.2 *Corpo C: Box pertinenziale*

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 587, particella 110, subalterno 40;
- **Dati di classamento:** categoria box C/6, classe 8, consistenza 17 m², superficie catastale totale 18 m², rendita € 115,89;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Bruno Cassinari n. 24, piano S1;
- **Intestati:** ██████████ nato a MILANO il 21/11/1966 CF ██████████
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 protocollo n. MI0998673 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 223728.1/2009);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2008 protocollo n. MI1053686 in atti dal 15/12/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116139.1/2008);
- **Dati derivanti da:** Variazione del 28/10/2008 protocollo n. MI0869737 in atti dal 28/10/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 72227.1/2008).

1.2 Coerenze (come da atto di provenienza)

Dell'appartamento in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord-est: appartamento sub 30, vano ascensore e area comune, appartamento sub 28 e cortile comune su due lati.

Della cantina in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord-est: vano ascensore e area comune, box sub 36 e cantina sub 23, corridoio comune.

Del box in linea di contorno ed in senso orario partendo da nord-est: box sub 41, corsello comune e box sub 39, sottonegozio sub 3.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

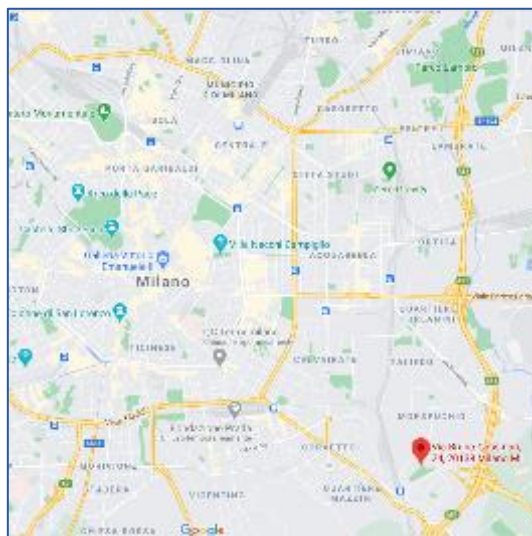
2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Bruno Cassinari n. 24, in zona periferica al di fuori della cerchia della Circonvallazione esterna in zona Santa Giulia (zona Sud Est).

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti anche attività produttive ed agricole. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

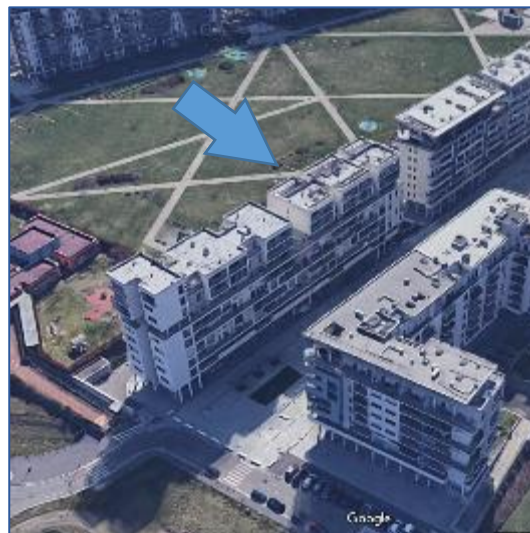


Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 84, 88, 95, 140); metropolitana distante 750 m (linea M3 Gialla - Rogoredo); stazione ferroviaria distante 750 m (stazione di Milano Rogoredo); autostrada distante 3,5 km (Svincolo San Donato); aeroporto distante 8 km (Milano Linate).

2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso immobiliare del primo decennio del 2000 costituito da più edifici di livello civile.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, costituito da nove piani fuori terra e due piani interrati, è adibito a residenza e sono anche presenti attività commerciali al piano terra.

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portone di ingresso: portoncino pedonale ad anta battente in alluminio e vetro.

Ingresso carraio: sbarra di ingresso motorizzata per accesso agli spazi comuni che conducono alla rampa dei box.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco tinteggiato. Il piano terra è rivestito in lastre di gres.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato e, nell'androne, in laminato effetto legno.

Pavimentazione interna: in serizzo.

Pavimentazione esterna: in battuto di cemento. Si riferisce alla pavimentazione del piano cantinato e box.

Scale: rivestimento dei gradini in serizzo.

Copertura: piana.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto video-citofonico: presente e funzionante.



Impianto ascensore: presente e funzionante.

2.3 Descrizione interna del bene

2.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio su corte comune a sud est e sud ovest) ubicato al piano quarto (scala B – appartamento 4.1) e composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno, bagno, ripostiglio ed un balcone oltre a **vano cantina** (identificato con un'etichetta con il n. 4) al piano interrato.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,70 m mentre la cantina ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

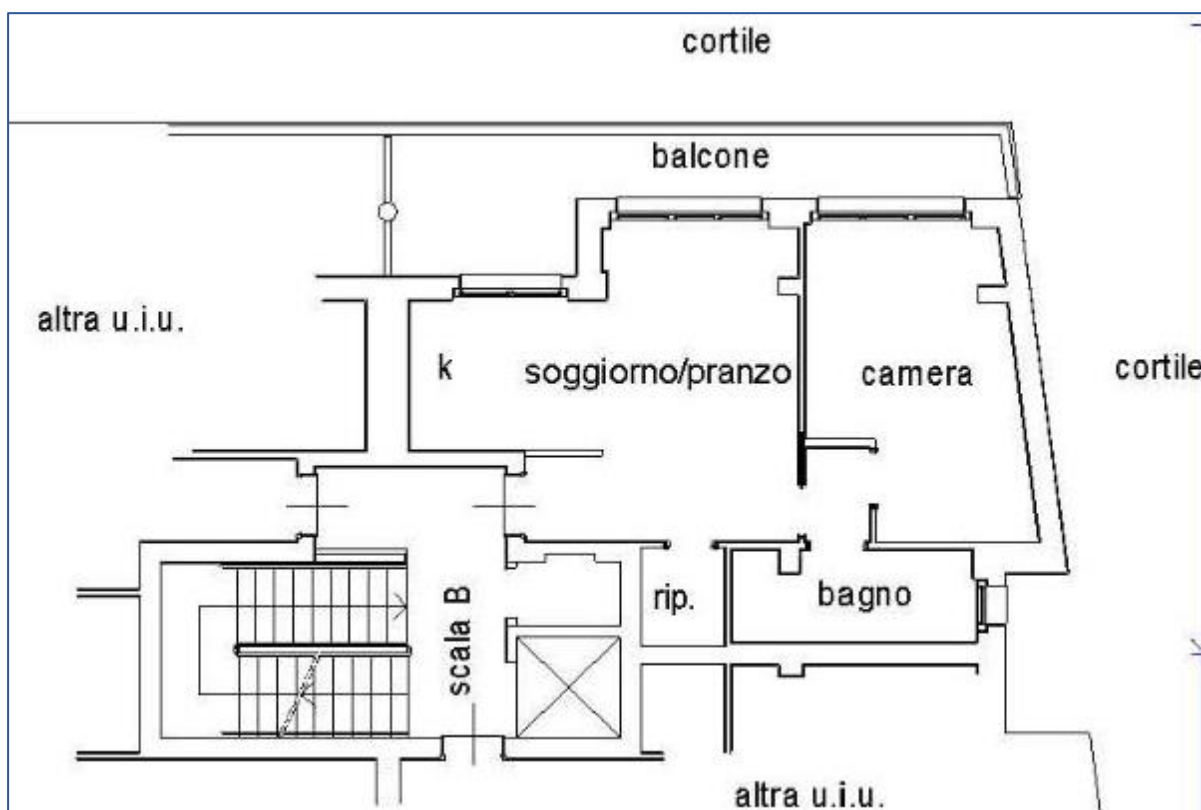


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

Descrizione delle componenti edilizie interne Corpo A:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno tamburato, a battente e a scomparsa.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e, solo nella camera, in parquet. (in fase di sopralluogo è emersa la presenza di una crepa nella pavimentazione del soggiorno, in corrispondenza del muretto di delimitazione dell'angolo cottura, e di alcune piastrelle danneggiate).



Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato, stucco veneziano e in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro doppio dotati di avvolgibili in pvc e zanzariere.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con pannelli a pavimento.

Impianto di acqua calda sanitaria: centralizzato.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

Descrizione delle componenti edilizie interne

Corpo A1:

Porta di ingresso: anta battente in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.



2.3.2 Corpo B: Box pertinenziale

Trattasi di **box pertinenziale** (identificato con un'etichetta riportante il n. 5) ubicato al piano primo sottostrada con accesso da corsello comune.

Il box ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: anta basculante in lamiera metallica.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Impianto Elettrico: in canaline esterne.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi buono.

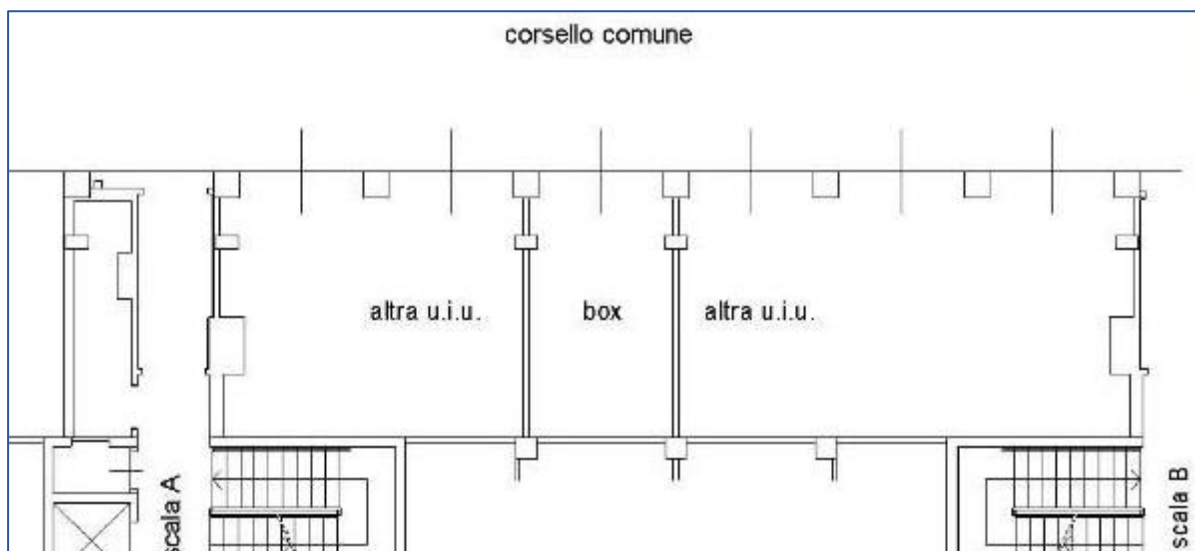


Figura 2 - Estratto planimetria catastale

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

2.5.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.5.2 Corpo B: Box pertinenziale

L'attestato di Prestazione Energetica **non** è necessario per l'immobile in esame.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è differita al 29 ottobre 2021.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di avere reperito la certificazione di conformità degli impianti. (Rif Allegato J. Atti di fabbrica via Cassinari n. 24).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 22/03/2021, gli immobili identificati al Corpo A-A1 ed al Corpo B risultano **liberi da persone ma non da cose**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che, per il solo immobile identificato al Corpo A-A1 oggetto della presente relazione di stima, **nonostante risulti libero da persone**, è in essere un **contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo** stipulato il 14/10/2016, con scadenza il 13/10/2020, tacitamente rinnovato di altri 4 anni in caso di mancata comunicazione, registrato il 24/10/2016 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 4 ai nn. 8754 serie 3T, con l'importo dichiarato di € 9.000,00 annui ovvero €750,00 a scadenza mensile oltre ad € 1.560,00 per spese condominiali. (*rif. Allegato E*).

Nota 1: Contratto di locazione stipulato in data antecedente al pignoramento.

Nota 2: non risultano in essere contratti di locazione in riferimento all'immobile identificato al Corpo B della presente relazione di stima.

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

██████████ nato a MILANO il 21/11/1966 CF ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (attuale proprietario dal 03/02/2005), in seguito ad atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 19/02/2010 ai nn. 96961/16030 di repertorio a firma Notaio Alba Maria Ferrara di Milano, trascritto il 25/02/2010 a Milano 1 ai nn. 10800/6821.

Nota: proprietà in riferimento al Corpo A-A1 ed al Corpo B.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ proprietà per 1/1 (proprietaria dal 27/04/2005 al 19/02/2010) in seguito ad atto di compravendita del 27/04/2005 al n. 44557/20352 di repertorio a firma Notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto il 10/05/2005 a Milano 1 ai nn. 32294/17994.

Nota: proprietà in riferimento ai terreni su cui è stato edificato il fabbricato di via Cassinari.

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ Proprietà per 1/1 (proprietaria dal 14/02/2002 al 27/04/2005) in seguito ad atto di compravendita del 14/02/2002 al n. 8396/1955 di repertorio a firma Notaio Renata Mariella di Milano, trascritto il 21/10/2002 a Milano 1 ai nn. 64984/39329.

Nota: proprietà in riferimento ai terreni su cui è stato edificato il fabbricato di via Cassinari.

██████████ con sede in MILANO (proprietaria da ante ventennio fino al 14/02/2002) in forza dei seguenti atti:

- **Atto di fusione per incorporazione**, in data 23/12/2002 n. 9138/2346 di repertorio, Notaio Renata Mariella di Milano, trascritto a Milano 1 il 15/04/2203 ai nn. 36883/25574, della società ██████████ con sede in Milano, nella società ██████████ con sede in Milano;
- Verbale di Assemblea in data 04/12/2002 n. 8962 di repertorio, Notaio Renata Mariella di Milano, trascritto a Milano 1 il 15/04/2003 n. 3684/25575, portante la trasformazione della società ██████████ con sede in Milano con efficacia dal momento di efficacia della fusione in cui all'atto in data 23/12/2002 n. 9138 di repertorio Notaio Mariella Renata e cioè a decorrere dal 31/12/2002;
- Verbale di assemblea in data 28/09/2004 n. 50195/4555 di repertorio, Notaio Stefano Zanardi di Milano, trascritto a Milano 1 il 26/10/2004 n. 85862/52838, portante la modifica della denominazione da ██████████, con sede in Milano, a ██████████ con sede in Milano.

Nota: proprietà in riferimento ai terreni su cui è stato edificato il fabbricato di via Cassinari.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 16/12/2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - rif. *Allegato H.*) alla data del 23/03/2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Atto di impegno a costituzione di servitù perpetua di uso pubblico del 04/04/1997 n. 41379 di rep., Notaio Ernesto Vismara, trascritto a Milano 1 il 05/05/1997 ai nn. 16317/11379, a favore di **Comune di Milano** e contro ██████████ con sede in Milano

Nota: atto in riferimento al mappale 33 del foglio 587 e ai mappali 21, 60, 62 del foglio 616 – rif. Catasto Terreni.

Atto di Convenzione Edilizia del 16/03/2005 n. 14675/3955 di rep., Notaio Renata Mariella di Milano, trascritto a Milano 1 il 13/04/2005 ai nn. 24787/14008 e ai nn. 24789/14010 a favore di **Comune di Milano** e contro, tra gli altri, ██████████ con sede in Milano.

Nota: atto in riferimento, tra gli altri, al mappale 33 del foglio 587 – rif. Catasto Terreni.

Atto di costituzione di vincolo per scrittura privata con sottoscrizione autentica del 01/12/2008 n. 95648/15326 di rep., Notaio Alba Maria Ferrara di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/12/2008 ai nn. 87134/60453 a favore di **Comune di Milano** e contro [REDACTED] con sede in Milano.

Nota: atto in riferimento al mappale 110 del foglio 587 – rif. Catasto Terreni.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 28/01/2009 n. 62246/36944 di rep., Notaio Massimo Napolitano di Milano, trascritto a Milano 1 il 03/02/2009 ai nn. 4698/2974, nn. 4699/2975, nn. 4700/2976, nn. 4701/2977, nn. 4702/2978, nn. 4704/2980 (servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio), nn. 4705/2981, nn. 4706/2982, nn. 4707/2983 (servitù perpetua per installazione e mantenimento di cabina elettrica) e nn. 4713/2989 (servitù perpetua di uso pubblico).

Nota: atto in riferimento, tra gli altri, al mappale 110 del foglio 587 – rif. Catasto Terreni.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 20/10/2006 ai nn. 87510/18313 derivante da mutuo condizionato emesso in data 19/10/2006 n. 92982/13968 di rep., Notaio Alba Maria Ferrara di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Milano.

Importo ipoteca: € 12.000.000,00 - Importo capitale: € 8.000.000,00 - Durata: anni 20.

Nota 1: ipoteca gravante sugli immobili siti in Milano al Catasto Terreni al foglio 587 mappale 110.

Nota 2: a margine della suddetta formalità risultano, tra le altre, le seguenti annotazioni:

- **Annotazione n. 12698/2320 del 13/03/2009**, di frazionamento in quota, in data 24/02/2009 n. 95904/15458 di rep. Notaio Alba Maria Ferrara di Milano (in riferimento al lotto n 18 – capitale € 168.000,00 – ipoteca € 252.000,00 per i subalterni 29 e 40 del mappale 110 al foglio 587);
- **Annotazione n. 6195/1412 del 29/01/2020**, di cessione dell'ipoteca, per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 06/12/2019 n. 5955/5002, Notaio Giuseppe Ottavio Mannella di Milano, **a favore** [REDACTED] con sede in Milano.

Ipoteca per Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Milano 1 il 14/06/2016 n. 39713/6650 derivante da atto del 06/06/2016 n. 8496/6916 di rep. emesso, e a favore di [REDACTED] con sede in Milano e contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 163.850,66 - Importo capitale: € 81.925,33

Nota: ipoteca gravante sui i beni della presente relazione di stima indicati al Corpo A-A1 ed al Corpo B.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 08/01/2019 ai nn. 927/129 e derivante da decreto di modifica verbale di separazione omologato in data 05/12/2018 n. 23856/2018 di rep. emesso dal Tribunale Sezione IX Civile di Milano a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 208.800,00 - Importo capitale: € 208.800,00

Nota: ipoteca gravante sui i beni della presente relazione di stima indicati al Corpo A-A1 ed al Corpo B.

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 02/10/2020 a firma del Tribunale di Milano al n. 12195 di repertorio, trascritto il 09/11/2020 a Milano 1 ai nn. 73369/47563, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (proprietario esecutato).

Nota: pignoramento gravante sui i beni della presente relazione di stima indicati al Corpo A-A1 ed al Corpo B.

5.2.3 Altre trascrizioni

Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 19/02/2010 n. 96962/16031 di rep., Notaio Alba Maria Ferrara di Milano, trascritto a Milano 1 il 25/02/2010 ai nn. 10801/6822 tra [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] (coniuge), nata a Milano il 02/04/1965 CF [REDACTED]

Nota 1: i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio in data 24/05/2009 a Cassinetta di Lugagnano (MI).

Nota 2: Atto inerente i beni della presente relazione di stima indicati al Corpo A-A1 ed al Corpo B.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo A-A1):	€ 2.100,00
Importo annuo delle spese fisse di gestione e/ o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato (Corpo B):	€ 240,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile - Corpo A-A1):	€ 2.750,72
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile - Corpo B):	€ 333,80
Millesimi (Corpo A-A1):	15,47

Millesimi (Corpo B):

3,85

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F. e Allegato G.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti del 02/09/2021, in seguito a *Richiesta Visura* del 01/06/2021 Progr. PG 297088/2021, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di costruire n. 158** del 22/08/2006 PG 794192/2006;
- **DIA in variante** del 25/11/2008 PG 926589/2008;
- **Dia in variante** del 17/02/2009 PG 121992/2009;
- **Dichiarazione di fine lavori – richiesta agibilità** del 18/02/2009 PG 164472/2009 - rilascio per silenzio-assenso.

7.2 Conformità edilizia

7.2.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti.

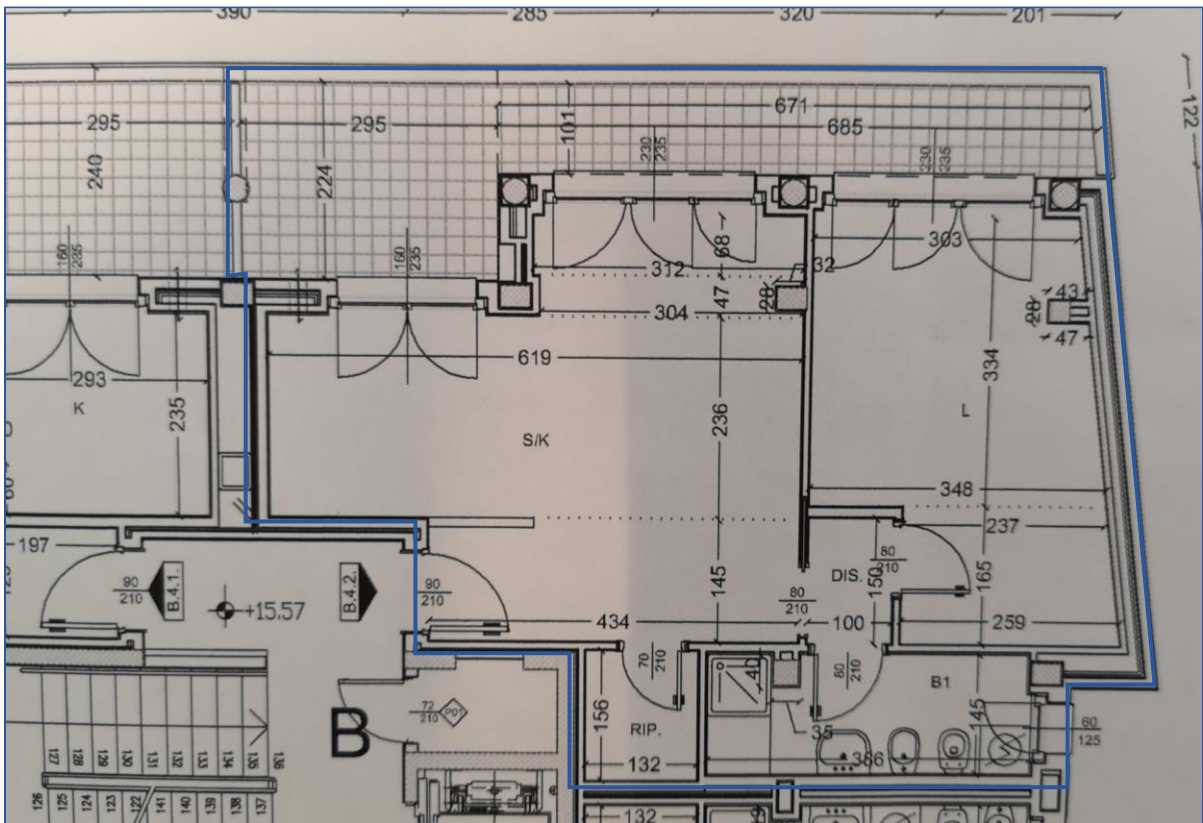


Figura 3 - Estratto delle tavole di progetto

7.2.2 Corpo B: Box pertinenziale

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti.

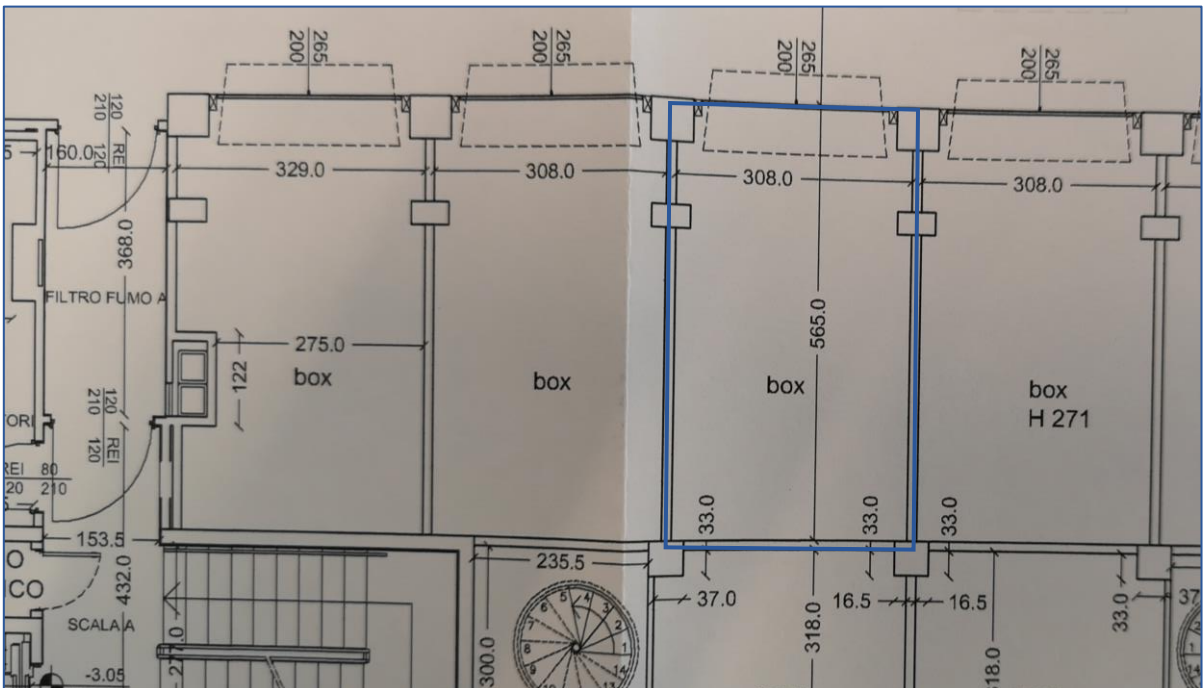


Figura 4 - Estratto delle tavole di progetto

7.3 Conformità catastale

7.3.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

7.3.2 Corpo B: Box pertinenziale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo ed alle tavole di progetto depositate in Comune.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona ADR - *Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Titolo II Capi V - Tessuti Urbani ad Impianto Aperto* (Art. 21.3).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Corpo A-A1: Appartamento con cantina

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.4	61,00	1,00	61,00
Balcone	13,50	0,25	3,38
Cantina P. S1	7,50	0,25	1,88
totale	82,50		66,26

8.1.2 Corpo B: Box pertinenziale

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Box P. S1	18,00	1,00	18,00
totale	18,00		18,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA.

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

- "abitazioni civili" in stato conservativo Ottimo
 Valore mercato prezzo min. 2.550 / prezzo max. 3.700 (€/m²)
 Valore di locazione prezzo min. 8,20 / prezzo max. 12,00 (€/m²/mese)
- "box" in stato conservativo Normale
 Valore mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.900 (€/m²)
 Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 8,00 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO – FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA (consultazione luglio 2021)

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

- "Abitazioni in stabili di prima fascia"
 valore di compravendita (minimo) 2.237,00 / (massimo) 3.074,13 (€/m²)
 valore di locazione (minimo) 7,00 / (massimo) 9,73 (€/m²/mese)

- "box auto e autorimesse"

valore di compravendita (minimo) 1.227,44 / (massimo) 1.753,09 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 5,63 / (massimo) 8,02 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 1 di 999+ Successivo >

VENDUTO IN UN GIORNO

19 Foto Planimetria Virtual Tour Video

Bilocale via Bruno Cassinari 22, Milano
Milano • Santa Giulia • Via Bruno Cassinari

€ 238.000 2 locali 61 m² superficie 1 bagno 1 piano

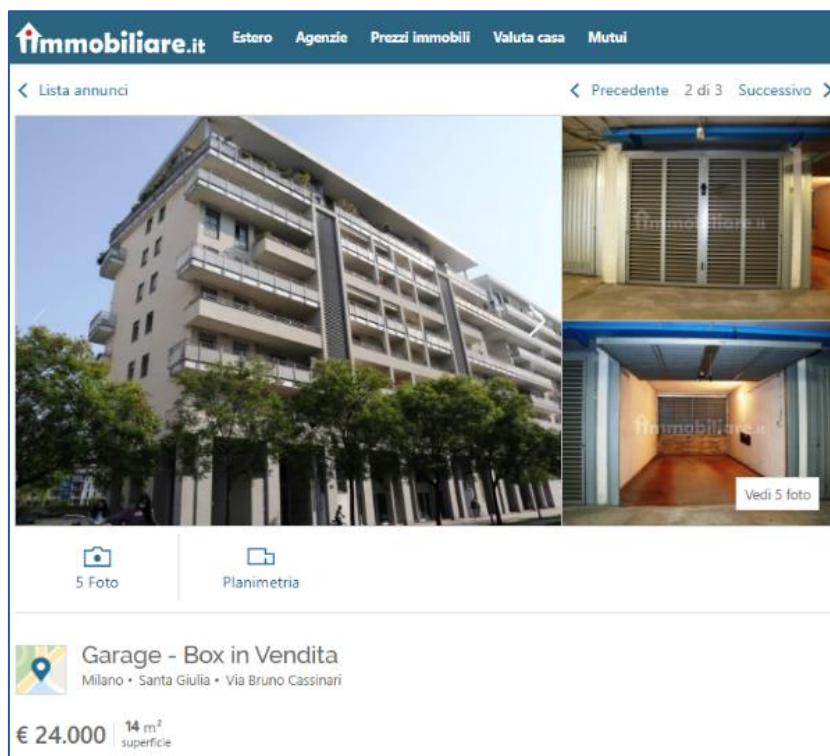
immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 7 di 12 Successivo >

18 Foto 4 Planimetrie Virtual Tour Video

Bilocale via Bruno Cassinari 11, Milano
Milano • Santa Giulia • Via Bruno Cassinari

€ 229.000 (€ 279.000 (-17.9%)) 2 locali 63 m² superficie 1 bagno 6 piano



9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **3.200,00 €/m²** per l'appartamento e pari a **1.200,00 €/m²** per il box.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A-A1	66,26	€ 3.200,00	€ 212.032,00	€ 212.032,00
Corpo B	18,00	€ 1.200,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
Totale			€ 233.632,00	€ 233.632,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 1	€ 233.632,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 11.681,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 221.950,40

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 221.950,40

arrotondato: € 222.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 177.560,00

arrotondato: € 178.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta locato dal 14/10/2016 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone annuo di importo pari ad € 9.000,00 (ovvero € 750 €/mese).

Come specificato nel Contratto di locazione *"il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT famiglie e operai"*.

Il canone rivalutato all'ultimo dato disponibile (febbraio 2021) è quantificato in € 9.83,50 (pari a 773,63 €/mese).

In virtù della superficie del bene, pari a 66,26 m², si ricava un valore di locazione pari a circa 11,68 €/m²/mese. Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere risulti congruo all'andamento di mercato.

Nota 1: congruità in riferimento al solo Corpo A-A1 della presente relazione di stima.

Nota 2: L'immobile l'identificato al Corpo B oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/10/2021



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visure catastali storiche Lotto 1
- C. Planimetrie catastali Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Contratto di locazione Corpo A-A1
- F. Informazioni contabili da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezioni ipotecarie Lotto 1
- I. Certificati anagrafici esecutato
- J. Atti di fabbrica via Cassinari n. 24