

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa



N° Gen. Rep. **491-21**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/01/22 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it

6. Misure Penali

Beni: Via Arquà n.18 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento – ex Laboratorio

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Arquà n.18 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Arquà n.18 - Milano (Mi) - 20131

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 13.033,00

Beni in Milano
Località/Frazione (zona Turro – viale Padova – Parco Trotter)
Via Arquà n.18

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento – ex Laboratorio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20131, Via Arquà n.18

Quota e tipologia del diritto

foglio 236, particella 67, subalterno 701, scheda catastale MI0259722 del 03.10.02, indirizzo Via Arquà n.18, piano T, comune Milano, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 37mq, rendita € 255.65

Derivante da:

variazione toponomastica d'ufficio del 14.02.20 – protocollo n. MI0054627

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

variazione di classamento del 17.09.04 – protocollo n. MI0577058 in atti dal 17.09.04

variazione della destinazione 03.10.02 – protocollo n. 744379 in atti dal 03.10.02 da laboratorio ad abitazione

variazione del 03.12.93 variazioni interne e agg. WC fin.

variazione del quadro tariffario del 01.01.92

impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14.97

Confini appartamento da atto notarile: cortile comune, proprietà di terzi su tre lati.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 2007 (presente in catasto) non rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Le variazioni eseguite nell'appartamento non fanno seguito ad obbligatorie pratiche edilizie neppure menzionate nell'atto notarile di compravendita.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'appartamento oggetto di perizia posto al piano terra veniva costruito prima del 01.09.1967 e fino alla variazione catastale per cambio d'uso presentata nel 2002 era costituito da un laboratorio con wc esterno. Nel 1993 veniva presentata una pratica edilizia irreperibile (P.G. 167971.400/1993) per dotare presumibilmente il labo-

ratorio di WC interno con la conseguente variazione catastale.

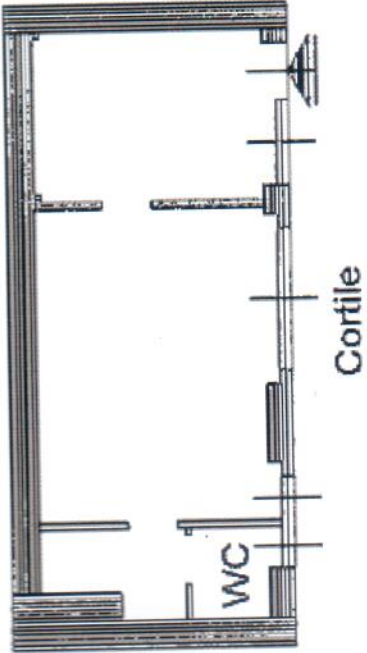
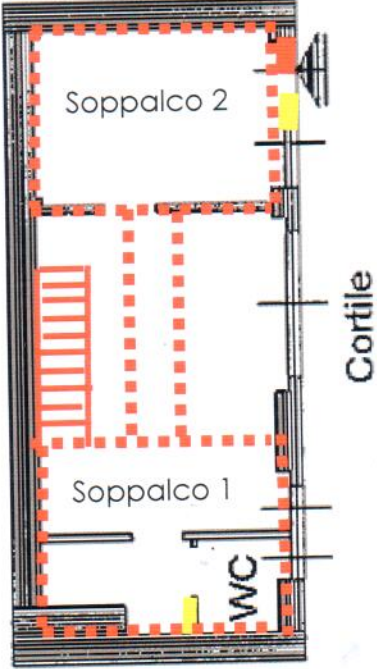
Fino al 2002 l'appartamento era costituito da 36mq ed era classato come laboratorio C/3. In data 03.10.02 veniva presentata una variazione catastale per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio C/3 a residenza popolare A/4. Tra il 1993 e il 2021 venivano realizzati diversi lavori edili senza presentare idonee pratiche edilizie.

La planimetria catastale del piano terra differisce dallo stato dei luoghi per i seguenti elementi tecnici:

- demolizione del tavolato di chiusura dell'antibagno presente nella planimetria davanti al locale wc;
- realizzazione di n.2 soppalchi con h. 140cm sopra e h. 2.15 sotto, realizzati senza autorizzazioni edilizie ed aventi una superficie superiore ad 1/3 del locale/i sottostanti. I soppalchi calpestabili interferiscono con l'aeroilluminazione degli spazi sottostanti e riducono l'altezza del bagno a 2.15 (minimo da regolamento 2.40);
- realizzazione di scala in ferro per la salita ai soppalchi e passerella in quota di congiunzione tra i due soppalchi;
- la porta di entrata veniva realizzata centrata e non a destra come nella planimetria senza porzioni in vetro obbligatorie per garantire i rapporti aeroilluminanti al locale ingresso.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terra sinistra) - planimetria presentata in data 03.10.02.

PLANIMETRIA CATASTALE CON MODIFICHE (piano terra destra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 14.09.21 con in rosso le murature di nuova costruzione e in giallo quelle demolite, eseguite entrambe in mancanza di pratiche edilizie presentate.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO PRIMO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 03.10.02	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 14.09.21
	

ultima pratica edilizia presentata dovrà essere presentata una variazione catastale per opere interne e cambio di destinazione d'uso in laboratorio (destinazione d'uso originaria ante 2002).
Regolarizzabili mediante: variazione catastale per opere interne

variazione catastale: € 500,00
Oneri Totali a partire da: € 500,00

Note sulla conformità catastale: espresse nella pagina precedente.

Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ubicazione e descrizione dell'immobile: l'immobile si trova nel quartiere di Turro posto nella zona nord-orientale della città, compreso nel Municipio 2. Costituì fino al 1918 un comune autonomo compreso fra Gorla Primo a nord, Crescenzago ad est, i Corpi Santi a sud, e Greco Milanese ad ovest. Agli inizi del XX secolo si insediarono nel territorio comunale diverse industrie. A partire dagli anni venti Turro venne sempre più inglobato a Milano fino a diventare un quartiere periferico. Dell'antico carattere rurale rimanevano solo dei corsi d'acqua come l'Alta Veggia. Turro diventò un'area industriale e serbatoio di manodopera per le grandi industrie e la costruzione e il funzionamento della vicina Stazione Centrale. Proprio questa immensa opera, con ponti per i binari, ricoveri per i treni e arcate ferroviarie, diede un forte cambiamento alla fisionomia di Turro e degli altri borghi ormai diventati parte del comune milanese. La sua popolazione in quegli anni crebbe sino a toccare le 20000 unità. Il quartiere mantiene questa peculiarità fino agli anni ottanta, quando le industrie si trasformano in zone residenziali e dedite all'attività del settore terziario. L'immobile oggetto di pignoramento si affaccia sul Parco Trotter, che in passato fu un ippodromo di inizio 1900, poi scuola speciale sperimentale, con padiglioni immersi nel verde del parco, che davano la possibilità unica di conciliare studio e natura. Il parco è oggi ancora meta di studenti, e nei pomeriggi e nel periodo estivo luogo di riposo e svago per gli abitanti della zona. Il territorio dell'antico comune di Turro, è oggi servito da un'omonima fermata della metropolitana (Linea 1 - Stazione MM Turro). La proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato a poche centinaia di metri da viale Monza e affacciato su viale Padova. La costruzione dello stabile è risalente agli anni '60 e presenta finiture generali di tipo economico. La zona intorno al "Quartiere Trotter" è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri. Discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In treno - Stazione di Milano Centrale;

In AutoBus - Linea 56 Linea 62

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze - km 6 da Piazza del Duomo

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi commerciali utili alla residenza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Milano

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter

Attrazioni storiche: Parco Trotter

Principali collegamenti pubblici: già specificati sopra

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Appartamento ex laboratorio****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20131, Via Arquà n.18**

Durante il sopralluogo effettuato il 14.09.21, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato da persone senza titolo. Lo scrivente ha fornito agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre, venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. si procederà alla liberazione dell'immobile pignorato.

In data 27.09.21 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano per la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati al proprietario sig. [REDACTED] locatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale del proprietario non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]
 derivante da: concessione a garanzia di [REDACTED]
 284.000,00; Importo capitale: € [REDACTED]
 23.11.07 ai nn.316282/9969 rep.; [REDACTED]
 91213/20758;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 23.04.13 a favore di [REDACTED]
 derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano [REDACTED]

- Pignoramento del 19.04.21 a favore di [REDACTED]
 derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano [REDACTED]
 23201/33472;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

naria ante 2002).

- per quanto riguarda i soppalchi realizzati e da demolire si riporta dal Regolamento Edilizio di Milano il seguente Art.99:
comma 8 – esclusivamente i locali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento e autorizzati da idonea documentazione edilizia sono ammessi, senza essere computati nella s.l.p., soppalchi, aventi profondità massima di cm 250 di superficie non superiore a 1/3 del locale/i sottostanti, fermi i requisiti prima elencati.
comma 9 – al di fuori di quanto previsto al comma precedente, non è consentita la realizzazione – non computata in s.l.p. – di piani e/o solette intermedie sia nell'esistente che nelle nuove costruzioni.

Opere non conformi visionate, ma regolarizzabili:

- il bagno interno veniva realizzato presumibilmente con la pratica presentata nel 1993;
- lo scrivente effettuando un duplice accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di Milano e presso il Municipio n.2 non riusciva a consultare la pratica del 1993;
- non trovando la pratica edilizia presentata nel 1993 bisognerà presentare una pratica edilizia in sanatoria;
- la demolizione della parete separatoria tra il wc e l'antibagno demolita dovrà essere ricostruita;
- il serramento di entrata dovrà essere ripristinato per garantire i rapporti areoilluminanti al locale ingresso (porta + finestra).

Le opere realizzate per la costruzione del bagno rispettano il regolamento edilizio vigente del Comune di Milano, quindi, è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria. Ottenuto il ripristino dei luoghi (eseguendo opere edili di ripristino/demolizione). Dopo aver effettuato i lavori di ripristino riportando lo stato dei luoghi antecedente come da ultima pratica edilizia presentata dovrà essere presentata una variazione catastale per opere interne e cambio di destinazione d'uso in laboratorio (destinazione d'uso originaria ante 2002).

Descrizione delle opere da eseguire:

il costo ipotizzato per le opere edilizie/impiantistiche, per riportare l'immobile alla destinazione d'uso originaria di laboratorio, può essere computato nella cifra a corpo a partire da 4.500,00€ (comprensivo di piano della sicurezza, allestimento del cantiere e certificazioni impianti).

Onorario tecnico abilitato per la pratica edilizia in sanatoria: a partire da 1000,00€

Oblazione sanatoria: 1000,00€

Oneri Totali a partire da: **€ 6.500,00**

Allegato n.6 – accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Municipio 2 e dello Sportello Unico del Comune di Milano

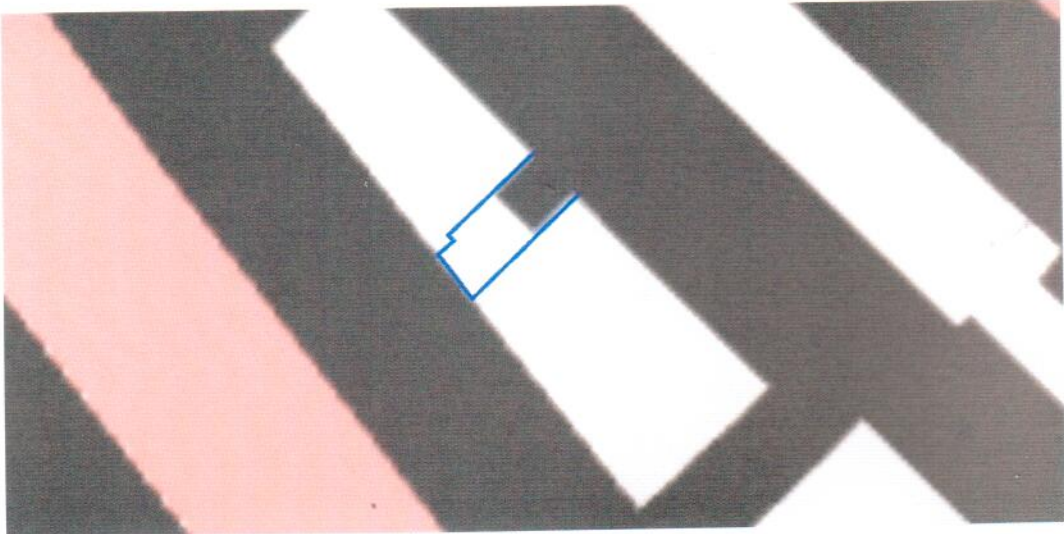
Non Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

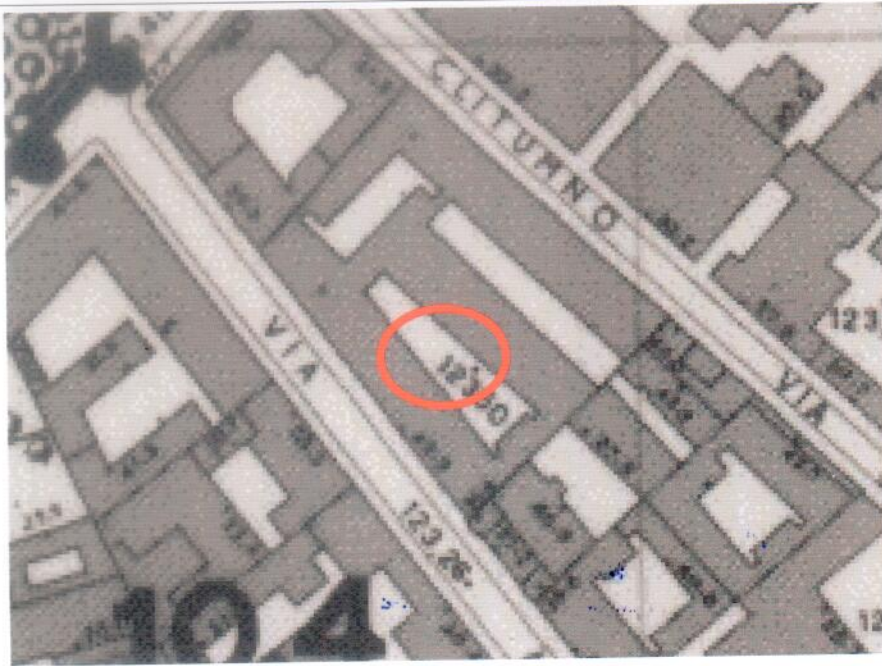
7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20131, Via Arquà n.18

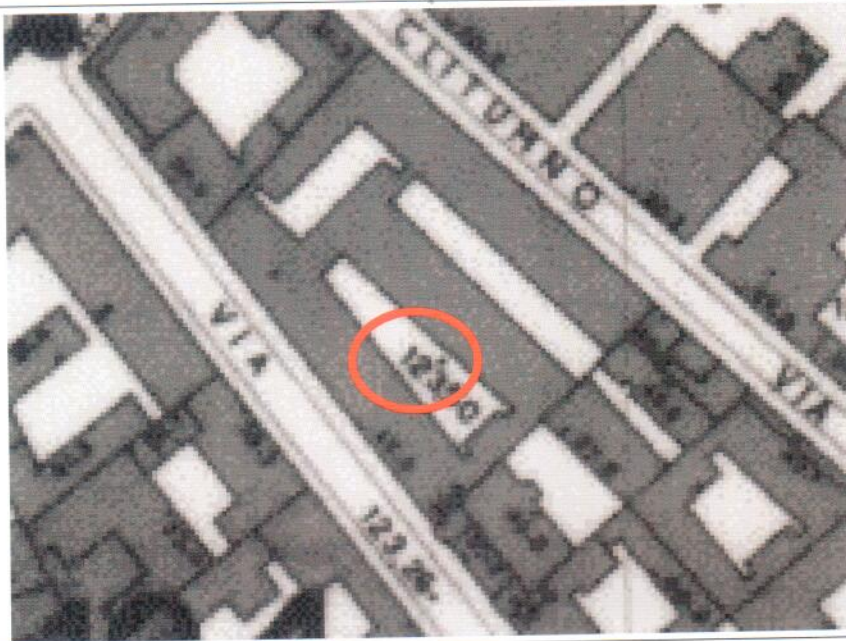
Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il nuovo PGT di Milano è stato approvato il 5 febbraio 2020 dal Consiglio Comunale con deli-

	bera.
Zona omogenea:	Tessuto urbano compatto a cortina ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TUC – Tessuto urbano Consolidato – Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 21 novembre 2012 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL n. 47 Ultimo aggiornamento relativo alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Zona omogenea:	Tessuto urbano compatto a cortina ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TUC – Tessuto urbano Consolidato – Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
ESTRATTO PGT IN VIGORE	
	
Scala 1:500	

ESTRATTO PRG 1980



ESTRATTO PRG 1993

**Note sulla conformità:**

L'estratto di PGT riportato sopra raffigura una suddivisione planimetrica diversa dallo stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo.

Inoltre, esaminando i PRG del 1980 e del 1993, si desume che l'immobile oggetto di perizia non è stato mai inserito in mappa.

Come impone il quesito al punto I lettera F: *"quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)"*.

Avendo constatato l'esistenza di opere non conformi dal punto di vista urbanistico, che possono rientrare, a discrezione dell'ufficio tecnico comunale, nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono edilizio, Legge 724/94 e Legge 326/2003.

Si precisa che l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, n.326/03, sostenendo

i relativi costi sono applicabili alle seguenti condizioni:

- l'ultimo comma dell'art. 40 Legge 47/85 si applica certamente ad immobili aggiudicati nell'ambito di procedure esecutive immobiliari;
- le opere abusive sono sanabili ai sensi delle leggi n.47/85, n.724/94 e n.326/2003, a condizione che l'abuso edilizio sia:
 - commesso nei termini di sanabilità (termine ultimo 31 marzo 2003) [condizione applicabile],
 - in virtù di ragioni creditorie sorte in epoca antecedente la data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (2 ottobre 2003) [condizione da verificare].

Da quanto sopra esposto al punto 7 della presente relazione, si riesce a verificare con esattezza che l'abuso edilizio dell'ex laboratorio in oggetto sia avvenuto precedentemente al 31 marzo 2003. Osservando il prospetto sul cortile, è possibile ipotizzare che gli ampliamenti siano avvenuti prima del rifacimento delle facciate quindi nel prosieguo della relazione ci si pronuncerà sui costi inerenti all'applicabilità delle leggi di condono n.47/85 e n.724/94;

Opere difformi rilevate:

L'eventuale sanabilità può essere presa in considerazione per i seguenti motivi tecnici:

- durante lo svolgimento del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità urbanistiche (volumetria immobile non presente in PRG/PGT).

Quantificazione delle relative pratiche per la sanatoria di condono:

- presentazione delle pratiche di condono per sanare la destinazione d'uso di laboratorio (pratica edilizia in sanatoria già quantificata al punto 7.1);
- costi indicativi pratica di condono (a discrezione dell'ufficio tecnico comunale in oggetto): oblazione relativa al condono, contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria costo di costruzione), richiesta di agibilità, diritti di segreteria e marche da bollo a partire da 7500,00€ (i costi saranno calcolati in maniera precisa dal comune solo dopo aver presentato una pratica edilizia con computo metrico);
- l'immobile in oggetto, in base alle caratteristiche edilizie imposte dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio, alle pratiche edilizie mancanti relazionate nel punto n.7 della presente relazione, può essere presumibilmente presenta domanda di condono edilizio con la destinazione d'uso di laboratorio;
- pertanto, nel prosieguo della realazione l'immobile verrà periziato e stimato come laboratorio.

Non Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Laboratorio

Descrizione: Laboratorio [C3] sito in Milano, Via Arquà n.18

Porzione di fabbricato indipendente posto nel cortile interno facente parte di un edificio a corte con tipologia a ballatoio. Laboratorio posto al piano terra, composto da due locali e servizio (i soppalchi calpestabili devono essere demoliti). L'unità abitativa è dotata di un mono affaccio finestrato esposto a nord-ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Z [redacted] na proprietà

Cod. Fis. [redacted] Nato in [redacted] 1 - Stato Civile: in regime di separazione dei beni.

Superficie complessiva lorda commerciale di circa **37mq**

E' posto al piano: terra

Rivestimento	ubicazione: cucina (da demolire) materiale: monocottura condizioni: scarse
Scale	posizione: ferro (da demolire) rivestimento: ----- condizioni: pessime
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in pvc/gres recapito: colletto-re o rete comunale
Gas	tipologia: presente - sottotraccia condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in piombo condizioni: scarse
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse
Termico	tipologia: autonomo+acqua calda alimentazione: gas rete di distribuzione: caldaietta interna e tubazioni sottotraccia diffusori: radiatori in alluminio condizioni: scarse conformità: certificazioni non presenti
Condizionamento	tipologia: non presente alimentazione: ----- diffusori: ----- condizioni: -----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **37mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio	sup lorda di pavimento	37	1,00	37
		37		37

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Laboratorio

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Periferica (Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo)

Tipo di destinazione: Laboratorio

Tipologia prevalente: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Valore di mercato stimato (€/mq): 850

Accessori

nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento adeguato presumibilmente nel 2002

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo gas con caldaietta interna

Acqua calda con stessa caldaietta a gas

Stato impianto: non verificato

Epoca di realizzazione/adequamento: adeguato presumibilmente nel 2002

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2021, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione periferica rispetto al contesto urbano ed ha finiture economiche;
- l'immobile si trova nella zona di Turro/Via Padova/Parco Trotter che è composta da aggregati residenziali;
- l'immobile si affaccia nelle dirette vicinanze di via Padova sul quale sono presenti tutte le attività commerciali fruibili dai residenti;
- a poche centinaia di metri dall'immobile è presente viale Monza nel quale sono presen-

- ti tutte le attività commerciali fruibili dai residenti;
- in corrispondenza di viale Monza è presente la fermata MM1 di Turro ed altre linee urbane (autobus) che collegano il quartiere al centro di Milano;
- l'unità produttiva è dotata di un mono affaccio finestrato esposto a nord/ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano molti servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi produttivi degli stabili degli anni '50;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- il laboratorio si trova al piano terra nel cortile interno;
- l'edificio ha una tipologia a corte lombarda presumibilmente risalente agli anni '20;
- a pochi chilometri dall'immobile è presente l'uscita della tangenziale est di Lambrate;
- nelle dirette vicinanze è presente il Parco Trotter;
- il bagno del laboratorio è completamente da ristrutturare;
- il laboratorio non è dotato di cantina;
- il laboratorio non è dotato di accessori;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni ed è da ristrutturare.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata da persone senza titolo).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

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

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Milano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il prezzo unitario di mercato dell'immobile destinato a laboratorio è stato valutato pari a 850,00. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo di 850,00 €/mq delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di laboratorio, in stato conservativo "normale" per la Zona periferica di Milano (Parco Trotter), per l'unità produttiva che presenta una dotazione di finiture di tipo economico.

8.3 Valutazione corpi

Laboratorio per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio	37	€ 850,00	€ 31.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.450,00
Valore corpo	€ 31.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 31.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 31.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio	Laboratorio [C3]	37	€ 31.450,00	€ 31.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 1.572,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.345,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 14.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 2.008,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.033,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.033,00

Milano il 20/12/2021

Arch. Luca D'AngeloAlbo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) saldo spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita trascritto parzialmente dallo scrivente
- 6) accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano e Municipio Zona 2
- 7) foto esterne ed interne