



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 139/2021

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI

Procedura promossa da

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO - AUTORIMESSA
bene immobile situato in
Assago (MI) – Via Dei Caduti 13



Custode giudiziario
AVV. COSIMA BITETTI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI

nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	6
3. STATO OCCUPATIVO:	8
4. PROVENIENZA:	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
6. CONDOMINIO:	11
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:	12
8. CONSISTENZA	14
9. STIMA	15
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	17
CRITICITA' DA SEGNALARE	17
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:	18
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	19



INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Autorimessa
Livello		Assago (MI) - Via Dei Caduti 13 - PT
Categoria:		Piano T
Dati Catastali:		Atorimessa [C/6]
Diritto e quota		foglio 8 , particella 532 subalterno 16
Stato occupativo:		piena proprietà per la quota di 1/1
Contratti di locazione in essere		libero
Comproprietari		nessuno

conformità urbanistica:	verificata - conforme
conformità edilizia:	verificata - difforme
conformità catastale:	verificata - difforme

superficie comm. lorda:	mq	15
valore di mercato stimato	€	21.750,00
valore di mercato per quota	€	21.750,00
Prezzo da libero:	€	18.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	14.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



Beni immobili siti in Assago (MI)

Via Dei Caduti 13

LOTTO N° 001

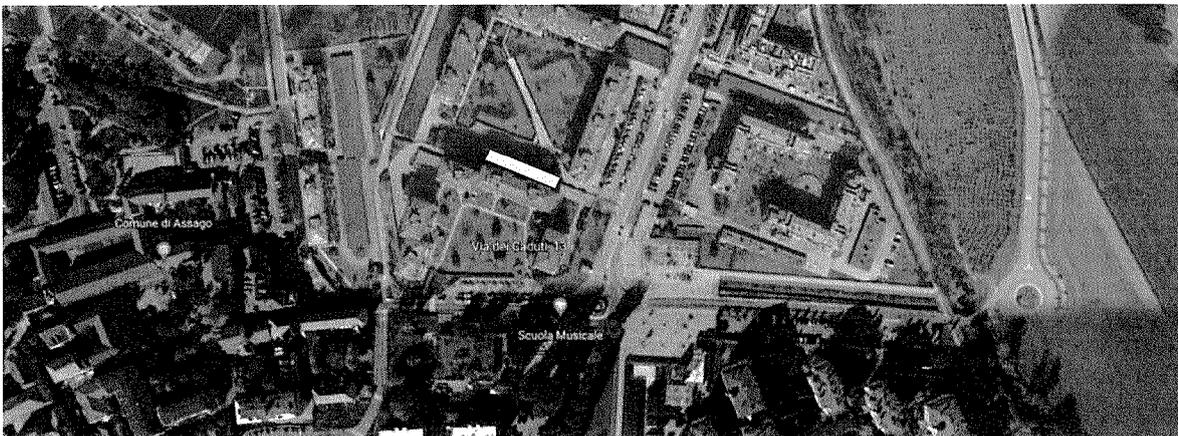
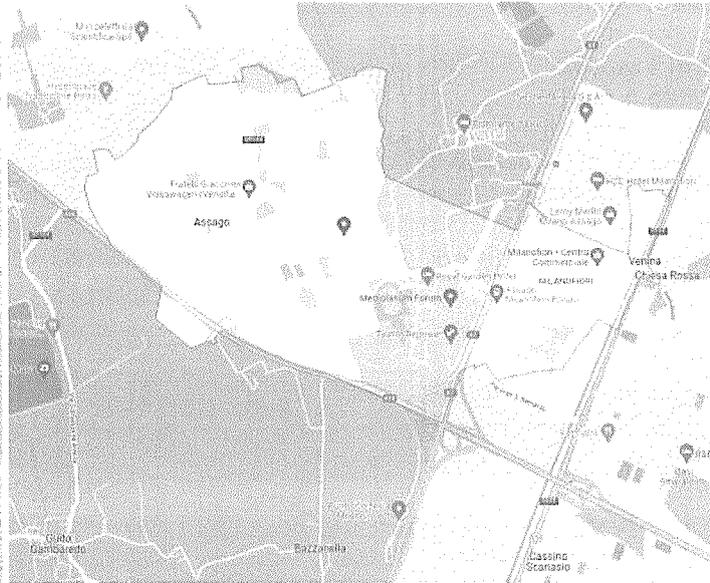
CORPO A

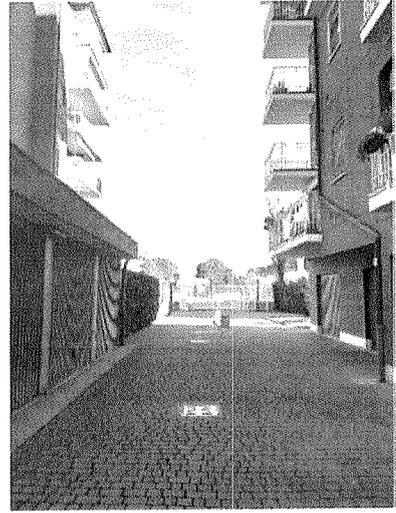
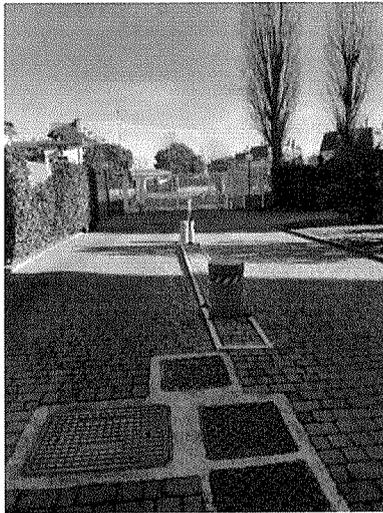
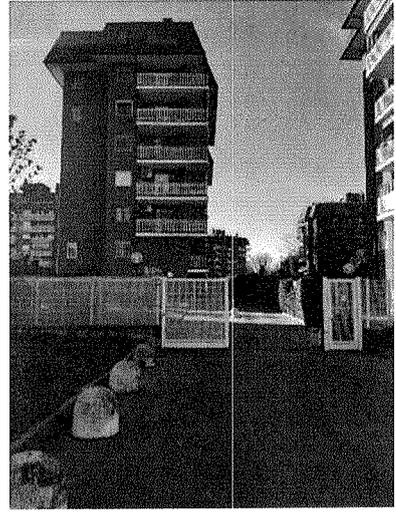
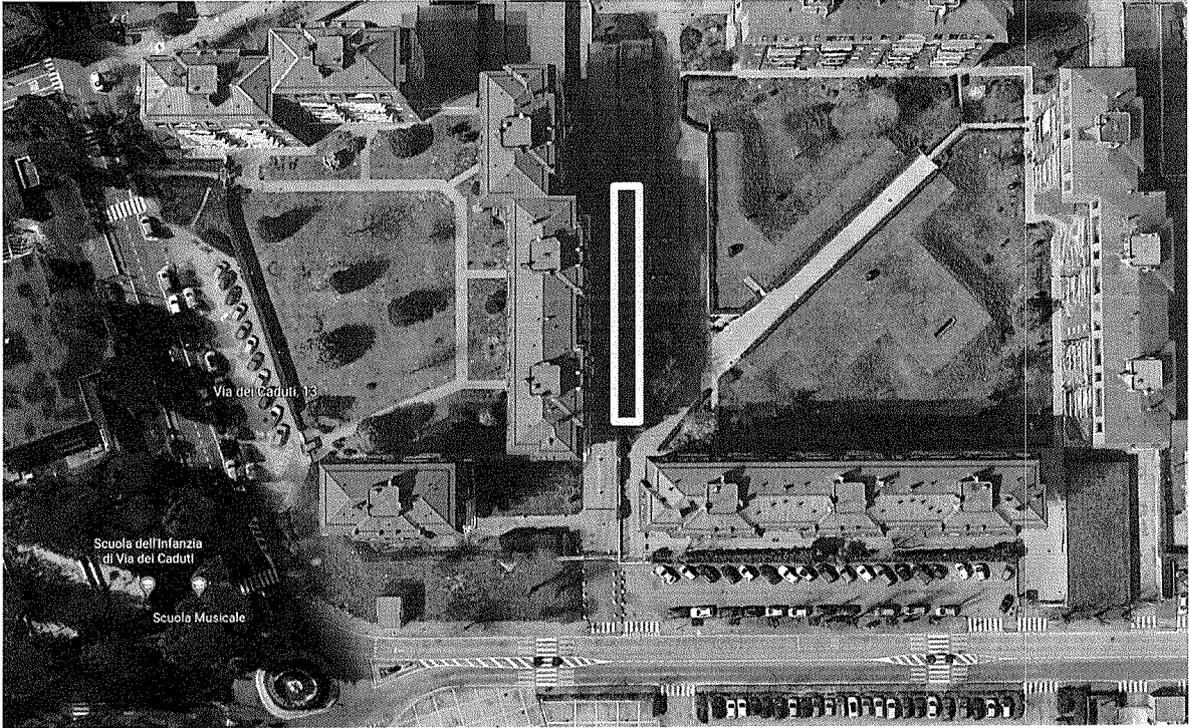
Autorimessa al PT

foglio 8

mappale 532

sub 16





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**CORPO A****Descrizione del bene**

In Comune di Assago (MI) via Dei Caduti 13, autorimessa [C/6], posta al PT in corpo di fabbrica esterno ed autonomo rispetto agli edifici residenziali avente accesso da cancello scorrevole elettrificato posto verso la via Matteotti

- L'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa mq 15

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati

- Codice fisc

eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Rodano come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Assago, via Dei Caduti 13 - PT
- **intestatari**
 - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. 8; Mapp. n 532; Sub. 16.
- **dati di classamento**
Categoria C/6; classe 3; consistenza mq 16; Superficie catastale: 16 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: /; rendita € 48,75;
- **dati derivanti da**
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/06/1992 in atti dal 30/03/1993 (n. 999999/1992)
 - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

Coerenze da nord in senso orario:

a.u.i. altro mappale, a.u.i. sub 17, cortile comune, a.u.i. sub 15

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

L'atto di provenienza è relativo alla compravendita di unità residenziale di cui al sub 3 e ads autorimessa di cui al sub 175, non oggetto di esecuzione e non legata alla residenza da vincolo di pertinenzialità

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

£ 130.000.000,00 comprensivo di abitazione non oggetto di esecuzione e già aliena sin dall'anno 2001

2. DESCRIZIONE DEI BENI:**Descrizione sommaria di quartiere e zona**

In Comune di Assago (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt stazione metropolitana MM2 Assago Milanofiori - fermate autobus nn 321-352-353

Collegamento alla rete autostradale: a circa - a circa 800 mt svincolo autostrada/tangenziale ovest A7/A50

Caratteristiche descrittive esterne

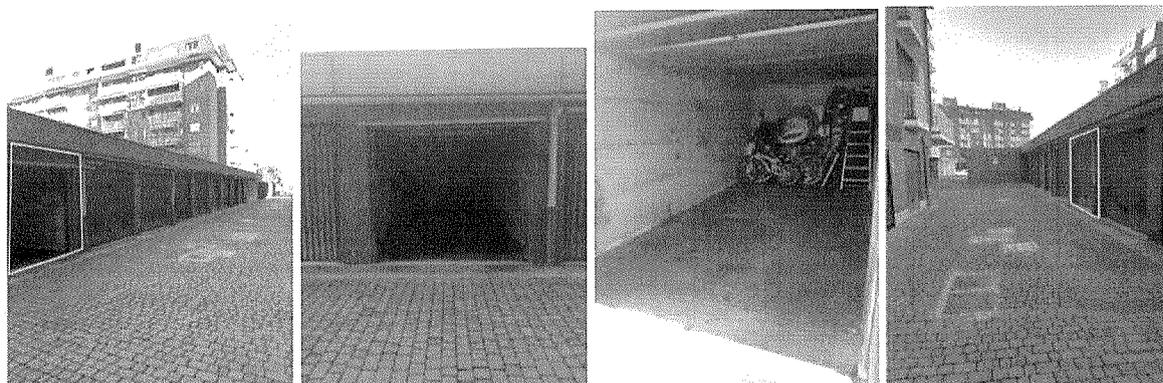
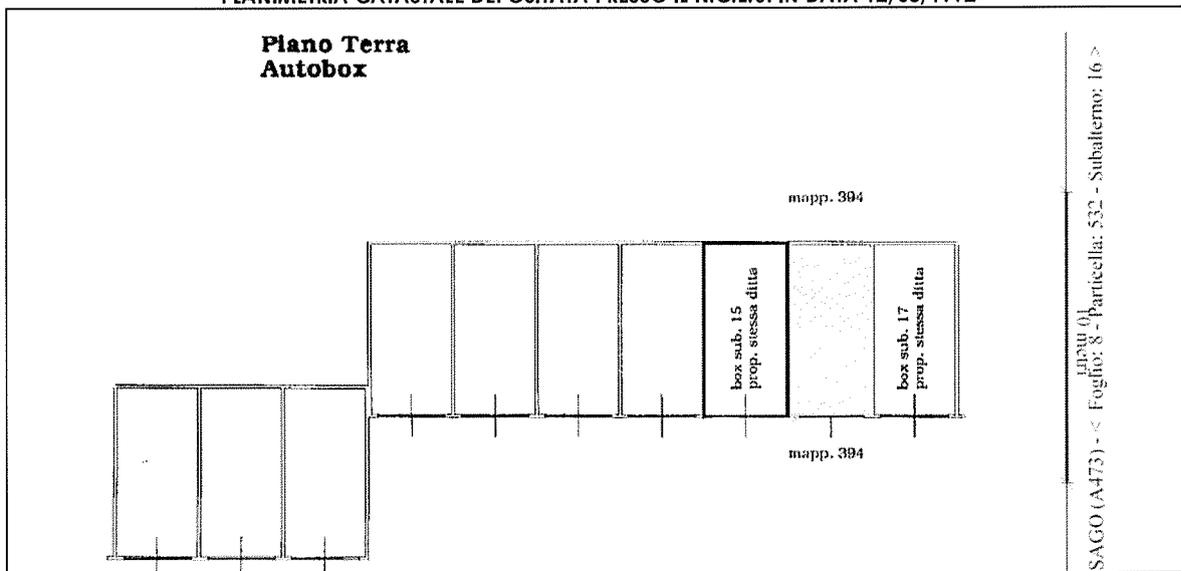
Fabbricato autonomo esterno dedicato totalmente ad autorimesse in contesto condominiale residenziale

- **struttura:** cemento gettato in opera
- **copertura:** piana
- **facciate:** intonaco
- **accesso:** cancello metallico carraio scorrevole elettrificato – cancello pedonale
- **accesso ai disabili:** accessibile

Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Assago (MI) via Dei Caduti 13, autorimessa [C/6], posta al PT in corpo di fabbrica esterno ed autonomo rispetto agli edifici residenziali avente accesso da cancello scorrevole elettrificato posto verso la via Matteotti

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U. IN DATA 12/08/1992



Corpo A**Autorimessa**

- **esposizione:** nord- sud
- **altezza dei locali:** fino a m. 2,24 circa
- **condizioni generali del bene:** discrete
- **porta d'accesso:** serranda in alluminio scorrevole non elettrificata
- **pavimenti:** grès
- **Finitura plafoni:** cemento a vista
- **imp. elettrico:** canalizzato esterno – con luce

Certificazioni energetiche

Non necessaria

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuta

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuta

Certificato di Agibilità/abitabilità

Presente per i soli fabbricati residenziali

3. STATO OCCUPATIVO:**Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08/02/2022, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **libero, nella diponibilità della procedura**, occupato solo da alcune suppellettili dell'esecutato

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. **allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/02/2009 al 10/03/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

3

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
Immobile in comune di ASSAGO – VIA DEI CADUTI 13
BOX AL PIANO TERRA
 Foglio 8
 Mappale 532
 Subalterno 16

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato ancora in essere

Esistenza di contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale, estratta in data 30/03/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Attuali proprietari:

_____ codice fiscale I



con atto notarile pubblico - atto di compravendita a firma del Dott. Italo Tarsia in data
 ep. n.

Trascritto presso la C. RR. II. di

a favore di

codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Assago - via Dei Caduti 13
 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

con sede in Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Assago - via Dei Caduti 13
 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

NOTA

Cona l'atto di acquisto citato l'esecutato acquisiva anche appartamento afferente alla scala E del fabbricato 2.

Dalla documentazione urbanistica esaminata presso la P.A. si evince che il box attualmente oggetto di esecuzione era di pertinenzialità della residenza realizzata nel fabbricato 2.

Tale vincolo di pertinenzialità non viene citato né nell'originaria convenzione di lottizzazione, né negli atti notarili, né nelle formalità estraibili dalla Conservatoria dei RR.II.

Si segnala che l'**appartamento viene comunque alienato separatamente dal box**, che quindi risulta ancora di proprietà dell'esecutato, in data _____ atto di compravendita a firma del Dott. Filippo Salvo n di _____

Precedenti proprietari (nel ventennio): _____

codice fiscale

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale, estratta in data 30/03/2021 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c., prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuna

Eventuali note:

atto di acquisto a firma del Dott. Italo Tarsia in data _____
 acquisiva anche appartamento afferente alla scala E del fabbricato 2.



Dalla documentazione urbanistica esaminata presso la P.A. si evince che il box attualmente oggetto di esecuzione era di pertinenzialità della residenza realizzata nel fabbricato 2.

Tale vincolo di pertinenzialità non viene citato né nell'originaria convenzione di lottizzazione, né negli atti notarili, né nelle formalità estraibili dalla Conservatoria dei RR.II.

Si segnala che l'**appartamento viene comunque alienato separatamente dal box**, che quindi risulta ancora di proprietà dell'esecutato, **in data** _____ on atto di compravendita a firma del Dott. Filippo Salvo n di r/c

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

Ipotecche volontarie:

nessuna

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

➤ **Iscrizione di ipoteca legale 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data _____ ai nn. _____ derivante da - A NORMA ART 77 DPR 602/73 INTRODOTTO DALL'ART 16 D LGS 46/99 MODIFICATO DAI D LGS _____ da _____ (ANO) con atto n re _____

a favore di _____

_____ sede Milano – codice fiscale _____

Relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

_____ codice fiscale _____

Relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 34.564,84**

Tasso interesse annuo **8.4%**

Spese /

Totale **€ 69.129,68**

Durata /

➤ **Iscrizione di ipoteca legale 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data _____ ai nn. _____ derivante da _____ LEGALE AI _____ RICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAI D LGS. 193/01 – da _____ A) con atto n rep 1(_____

a favore di _____

_____ sede MilPiacenza – codice fiscale _____

relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

_____ codice fiscale _____

Relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13 (foglio 8, mappale 532, sub 16)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 18.221,14**

Tasso interesse annuo /

Spese /

Totale **€ 36.442,28**

Durata /



Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di
derivante da atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili –
Tribunale di Milano de

a favore di

Sede Codice fiscale
Relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13
(foglio **8**, mappale **532**, sub **16**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Codice fiscale
Relativamente all'unità immobiliare in Assago – via Dei Caduti 13
(foglio **8**, mappale **532**, sub **16**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio CARUZ sas - Via Dei Caduti 11/D (ingresso da Via Carlo Alberto Dalla Chiesa) - 20090 ASSAGO- **studiocaruz@gmail.com** - che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,0120

Millesimi di riscaldamento: /

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€. 240,00

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

quota bilancio preventivo gestione straord. ristrutturazione edifici € 439,42

quota bilancio preventivo gestione straord. ristrutturazione opere extra edifici € 33,07

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

gestione ordinaria 2021 € 1.874,36

gestione ordinaria 2022 al 21/03/22 € 57,00

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

vi è un contenzioso in corso con l'azienda che seguiva la manutenzione degli impianti ascensori

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

dato non fornito

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

Niente in particolare da segnalare



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile ai soli Piani Terra

Regolamento di condominio

Presente - cfr allegato 2C

7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

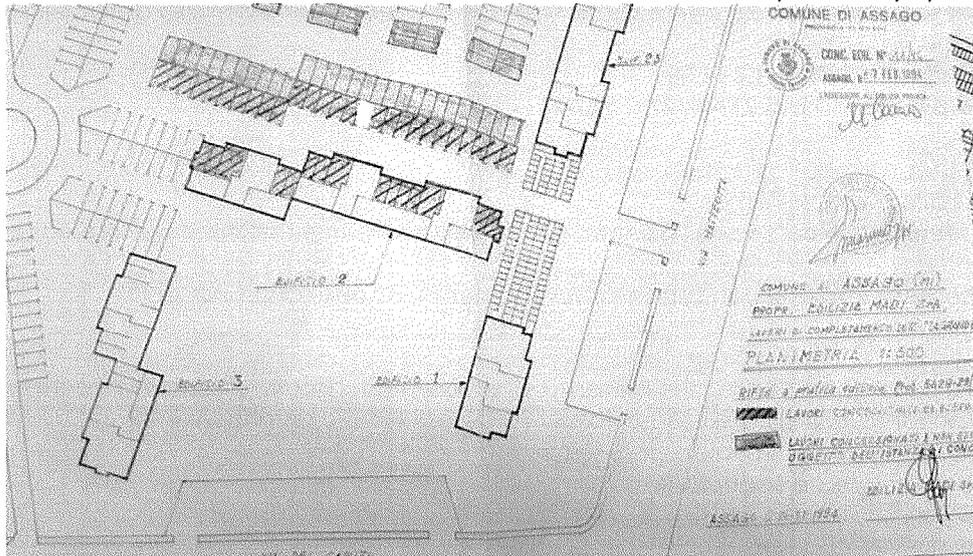
Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio messo a disposizione dell'Ufficio tecnico

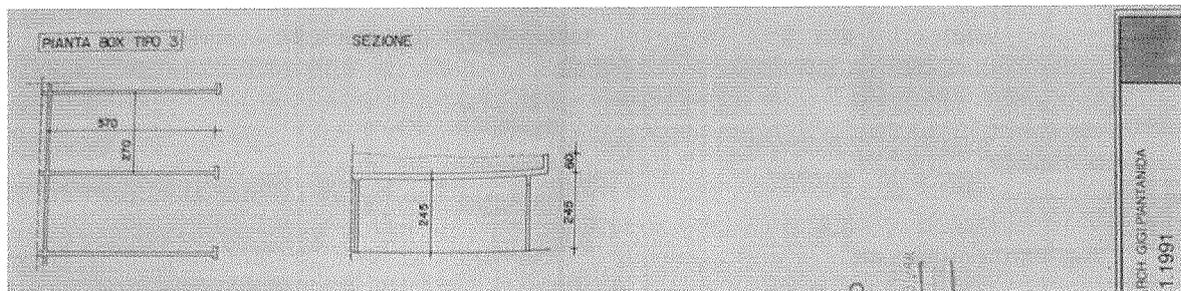
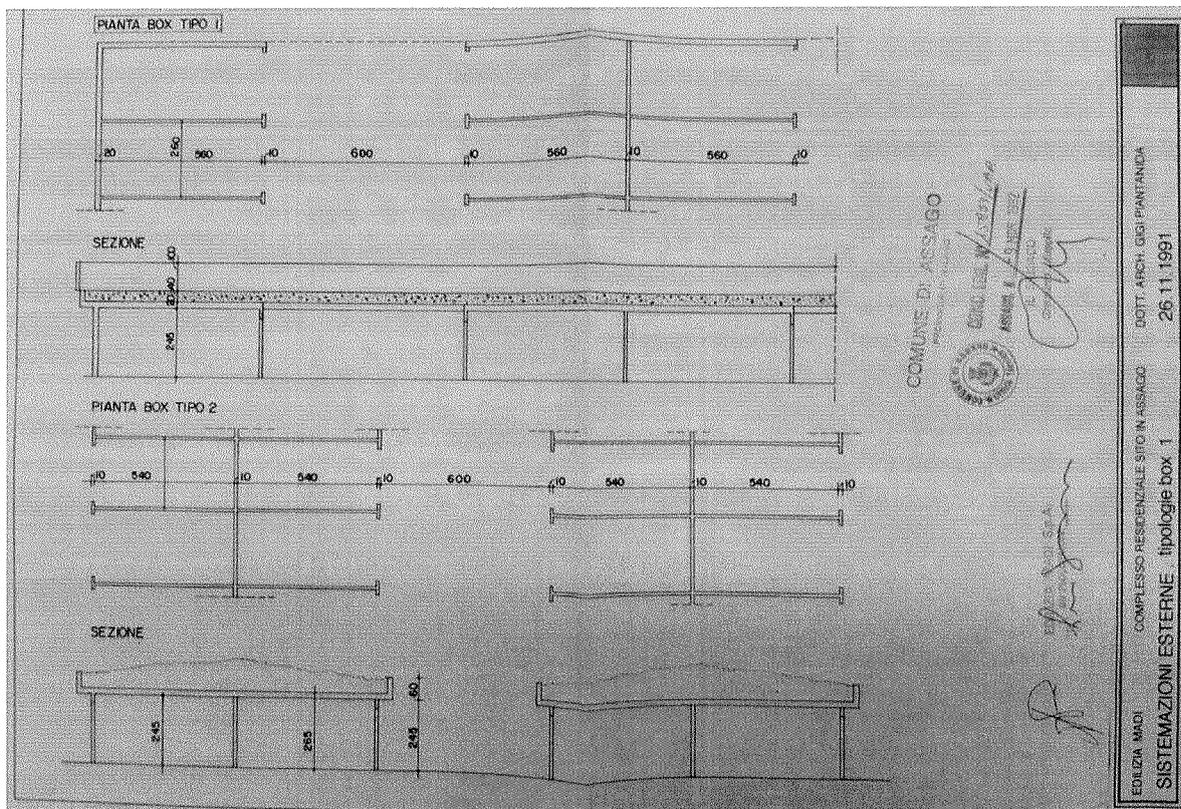
- concessione edilizia rilasciata in data 15 marzo 1974 n. 232
- varianti in data 15 marzo 1974 nn. 233 e 230 /
- varianti in data 7 aprile 1983 nn. 1760, 1758 e 1759
- concessione in sanatoria in data 8 marzo 1989 prot. n. 2977/10/107322 pratica edilizia n. 715/1989
- concessione edilizia in data 15 dicembre 1989 n. 0728/89
- Richiesta del certificato di agibilità – per il solo fabbricato residenziale n 2 – PG 0013222/11 del 01/08/2011
- Attestazione agibilità n 20324 del 15/12/2011

In riferimento ai fabbricati box

- concessione edilizia n 15833 del 11/10/1990 (progetto sistemazioni esterne)
- richiesta per concessione edilizia pg. 23046 del 13/12/1991 n. **29/90**
- concessione edilizia n 15833/VAR del 09/03/1992 (progetto sistemazioni esterne) n. **29/90**
- richiesta per concessione edilizia per completamento **corpo box di pertinenza al fabbricato 2 n 11/94** del 28/01/1994 pg 2073
- concessione edilizia per **completamento corpo box di pertinenza al fabbricato 2 n 11/94** del 07/02/1994

STRALCI DELLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE ALLA concessione edilizia n 15833/VAR del 09/03/1992





Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - difforme

Rispetto alle tavole grafiche esaminate messe a disposizione dalla P.A., allegate alla **concessione edilizia n 15833/VAR del 09/03/1992**, non si comprende a quale tipologia delle 3 rappresentate il box oggetto di esecuzione faccia riferimento.

Le 3 tipologie variano per lunghezza e larghezza del vano e nessuna dimensione corrisponde a quelle dell'immobile oggetto di stima, nemmeno l'altezza netta interna che, prevista per tutti i corpi in cm 245, è stata rilevata dalla scrivente in cm 224

TIPOLOGIA BOX	Lunghezza cm	Larghezza cm	Altezza cm
Tipo 1	560	260	245
Tipo 2	540	Non precisato	245
Tipo 3	570	270	245
Box oggetto di esecuzione	549	224	224
	difforme	difforme	difforme



Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**verificata –difforme**

L'altezza netta interna viene indicata nella planimetria catastale in cm 240 mentre da rilievo effettuato dalla scrivente in sede di sopralluogo è stata verificata pari a cm 224

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al **ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale**, attraverso una sanatoria comune che coinvolga tutte le proprietà per le opere realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi, tra un minimo di € 300 ed un massimo di € 600,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale del compendio l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 400,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. CONSISTENZA**Criterio di calcolo delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:



- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
25% qualora non comunicanti

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

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m²)
A	Autorimessa – PT	14,55	1,00	14,55
	totale	14,55	arrotondato	15

9. 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.

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, in diminuzione o in aumento.

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

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 in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano



- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - II SEMESTRE 2021
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima

ESITO RICERCA DI MERCATO PER BOX IN ASSAGO - ZONA VIA DEI CADUTI				
	ubicazione	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	VIA DEI CADUTI 11	€ 27.000,00	16,00	€ 1.687,50
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII 1	€ 27.000,00	15,00	€ 1.800,00
3	VIA MATTEOTTI (STESSO COMPLESSO)	€ 23.000,00	16,00	€ 1.437,50
4	VIA LEONARDO DA VINCI 12	€ 20.000,00	13,00	€ 1.538,46
		€ 97.000,00	€ 60,00	€ 1.616,67

Considerato che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margin** di trattativa commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 1.450,00**

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2021

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agencia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ASSAGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2000	L	7	7,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	3200	L	7,9	11	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2400	L	6,8	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	1750	L	5,9	6,7	L
Box	Normale	1100	1400	L	4,3	5,7	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	3000	L	8,9	10,2	L

Assago (MI)
Via Dei Caduti, 13, 20057 Assago MI, Italia

ZONA CENTRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Vendita

Quotazioni Affitti

Box auto & Autovettura
Quotazioni di box e posti auto, a per tutti

Valore minimo: € 1.057

Valore medio: € 1.222

Valore massimo: € 1.402



Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa **1.450,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
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 €
Autorimessa – PT	15	1.450,00	€ 21.750,00	€ 21.750,00
Lotto 1			€ 21.750,00	€ 21.750,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.750,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 1.087,50
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede NB si raccomanda di richiedere conferma all'amministrazione dell'importo esposto	-€ 1.931,36
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 18.331,14

NB

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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 18.331,14
arrotondato:	€ 18.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 14.400,00
arrotondato:	€ 14.000,00

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta o occupato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato - **difforme**

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato - **difforme**



Il sottoscritto Arch. Elisabetta Nicoletti 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 all'indirizzo e.mail fornito in sede di sopralluogo.

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 dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 08/02/2022

Data valutazione: 01/04/2022

Data relazione: 01/04/2022

Ubicazione immobile: Assago, via Dei Caduti 13 -PT

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

Con Osservanza
Milano, 01/04/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

Stampa circolare dell'Ordine degli Architetti, Tecnici, Pianificatori della Provincia di Milano. Al centro: NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA. Sotto: architetto 12781. Firma manoscritta di Elisabetta Nicoletti.

