

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 1287/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina
Unità immobiliare in Milano, via Carlo Farini n. 80 e 78

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



Bene in **Milano**
via Carlo Farini n° 80

LOTTO UNICO (Appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI), appartamento posto al piano secondo composto da due locali e servizi, sito in via Farini 80; con annessa cantina al piano interrato sita in via Farini 78.

N.B. Relativamente al vano cantina, è emersa una criticità che verrà meglio descritta al successivo paragrafo **"6.5 – criticità da segnalare"**

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di _____, Codice Fiscale:

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati:

proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 188 part. 124 sub. 33**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 39 m², Totale escluse aree scoperte: 39 m²

Rendita € 251,77

Indirizzo: Via Carlo Farini n. 80 piano 2 scala A

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: altra unità immobiliare, ballatoio e vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su via Farini 80

Della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, via Farini 78

N.B. Relativamente al vano cantina, è emersa una criticità che verrà meglio descritta al successivo paragrafo **"6.5 – criticità da segnalare"**

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/07/2021 relativamente all'appartamento e in data 07/10/2021 relativamente alla cantina, si è rilevato quanto segue:

- L'appartamento sito in via Farini 80 è risultato occupato e in uso senza titolo
- La cantina, sita in via Farini 78, è risultata libera con presenza di materiale accatastato e alcuni impianti quali: contatori Enel, quadri elettrici della AEM (ora A2A), passaggio di impianto idrico e fognario.

L'accesso è stato consentito dal custode dello stabile, che era in possesso delle chiavi

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 9)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non sono risultati registrati contratti di locazione a nome di _____ nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato.

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero"

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 6) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 7) e del certificato ipotecario in atti (allegato 15), si evince quanto segue:

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

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

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

TRASCRIZIONE del 13/07/2006 – Registro Particolare 32579 Registro Generale 57044
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5866 del 26/04/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

N.B. Con provvedimento del 23/06/2021, il Giudice "dichiara
esaurito il presente giudizio di esecuzione...omissis" (ex RGE)

TRASCRIZIONE del 08/02/2010 – Registro Particolare 4367 Registro Generale 6928
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17953 del 10/11/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

N.B. Con provvedimento del 04/02/2019, il Giudice "veniva
disposta la riunione al presente giudizio della procedura n. ...omissis" (ex RGE
)

Successivamente, con provvedimento del 23/06/2021, il Giudice
"dichiara esaurito il presente giudizio di esecuzione...omissis" (ex RGE)
(allegato 6.1)

ISCRIZIONE del 20/10/2020 – Registro Particolare 11740 Registro Generale 67593
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14903 del 30/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore:

Contro:

TRASCRIZIONE del 08/02/2021 – Registro Particolare 5631 Registro Generale 8490
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 15554 del 02/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Contro:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 13)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio Falaguerra-meucci" che in data 31/01/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà appartamento: 24,80/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio è *su anno solare*

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 520,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 31/01/2022

- Spese insolute anno in corso: € 521,50
- Spese insolute anno precedente: € 521,50

Spese condominiali di gestione straordinaria: nessuna

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

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Appartamento, via Farini 80: Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore del condominio di via Farini 80 ed è visionabile all'allegato 13.

Cantina, via Farini 78: Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore del condominio di via Farini 78 ed è visionabile all'allegato 14.

N.B. Relativamente al vano cantina, è emersa una criticità che verrà meglio descritta al successivo paragrafo "6.5 – criticità da segnalare"

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

Appartamento: il complesso condominiale di via Farini 80 non è dotato di ascensore

Cantina: il complesso condominiale di via Farini 78 è dotato di ascensore, ma lo stesso non consente lo sbarco al piano interrato

4.4. Attestazione APE: non presente

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultata presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativa all'unità immobiliare in esame

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti: (allegato 13)

L'Amministratore pro-tempore del condominio di via Farini 80 ha fornito copia della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico condominiale

4.6. Certificato di idoneità statica

Non presente

5. PROVENIENZA

Dalla lettura degli atti di provenienza (allegati 7 - 8) e del certificato ipotecario in atti (allegato 15) oltre che dalla visura storica (allegato 2), si evince quanto segue:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



5.1. Attuali proprietari

- Con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 05/02/2009 repertorio 758/2019, trascritto a Milano in data 17/04/2019 ai nn. 29454/19767, l'esecutata / per la quota di 1/1 di piena proprietà acquista l'unità immobiliare in esame così identificata: "Appartamento al piano secondo, ad uso abitazione di tipo economico ed annessa cantina al piano S1, composto da un pranzo/tinello con angolo cottura, una camera da letto e un bagno" dai

(allegato 7)

5.2. Precedenti proprietari

- A (sopra generalizzati), l'immobile pervenne per atto di compravendita a firma del Notaio Lucio Mottola in data 25/11/2002 repertorio 209313/13026, trascritto a Milano in data 28/11/2002 ai nn. 74825/44939 per acquisto da

; che risulta proprietaria dell'immobile per titoli anteriori al ventennio

(allegato 8)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 10 - 11)

Dalla lettura dell'atto di provenienza, si osserva che "la costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".

- Gli atti di fabbrica risalgono alla fine del 1800 e sono stati reperiti presso l'Archivio Storico Civico del comune di Milano
- Successive modifiche: Per opere interne consistenti in: "ristrutturazione appartamento con demolizione e ricostruzione tavolati e sostituzione pavimenti e rivestimenti" è stata data comunicazione al Sindaco di Milano (ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.) in data 06/02/1995 n° 216 PG 32955400 del 07/02/1995

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la tavola di progetto di cui all'ultimo stato assentito. Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio tra disimpegno e camera da letto
- Realizzazione nel disimpegno "notte" di controsoffitto in cartongesso che genera un'altezza rilevata di h 2,20 mt (circa)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 26/07/1995 (allegato 3)

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

Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio tra disimpegno e camera da letto
- Realizzazione nel disimpegno "notte" di controsoffitto in cartongesso che genera un'altezza rilevata di h 2,20 mt (circa)



Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che alcune opere di modifica non sono conformi al Regolamento Edilizio del Comune di Milano, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere come segue:

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

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): € 2.500

- Demolizione del controsoffitto in cartongesso al fine di ripristinare l'altezza minima di 2,40 mt
- Edificazione spallette in muratura e posa di porta da interni per formazione disimpegno bagno e camera

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): € 1.500

6.5. Criticità da segnalare:

Relativamente al vano cantina il sottoscritto PE ha rilevato quanto segue:

- Il sottoscritto perito, rilevando sulla rappresentazione della cantina in planimetria catastale l'indicazione della coerenza "via Farini n° 78" e non riuscendo a identificare la cantina di pertinenza dell'appartamento nel corso del primo sopralluogo del 21/07/2021, ha provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo all'interno dello stabile di via Farini 78, Milano (attiguo allo stabile di via Farini 80 in cui è ubicato l'appartamento) per prendere visione del piano cantinato

In data 07/10/2021, previa presa di contatto e autorizzazione da parte dell'Amministratore del civico 78, è stato effettuato l'accesso alla presenza dal portiere dello stabile.

Nel corso del sopralluogo, è stato possibile identificare la cantina pignorata, ubicata al piano interrato nella scala sinistra dello stabile di via Farini 78. All'interno della cantina è stata rilevata la presenza di alcuni impianti e dispositivi che NON risultavano essere pertinenti dell'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe. In particolare è stata rilevata la presenza di:

- Contatori Enel
 - Quadri elettrici della AEM (ora A2A)
 - Passaggio di impianto idrico
 - Passaggio di impianto fognario
- Il sottoscritto PE, anche sulla scorta del provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 29/10/2021 procedeva con ulteriori indagini, dalle quali emergeva quanto segue:

1) "Dispone che il perito acquisisca l'atto di provenienza":

Oltre al decreto di trasferimento del 2019, il sottoscritto PE ha provveduto ad ottenere copia dell'atto notarile anteriore al decreto di trasferimento, nello specifico l'atto di compravendita a firma Notaio Lucio Mottola del 25/11/2002 Repertorio 209313/13026. (Allegato 8)

Dalla lettura di detto atto non sono emersi ulteriori elementi che consentano di identificare chiaramente le consistenze della cantina oggetto della presente procedura. A tal proposito, nell'atto di provenienza di cui sopra viene indicato: "...acquistano la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Milano, via Farini n. 80, e precisamente:



Appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo composto di due locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato.
Il tutto è censito al N.C.E.U. del suddetto comune come segue: foglio 188, mappale 124, subalterno 33, via Farini Carlo n. 80, piano 2, scala A, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 2,5 – rendita catastale Euro 251,77.

I confini sono:

- Dell'appartamento: proprietà di terzi, pianerottolo, vano scala, proprietà di terzi, via Farini
- Del vano cantina: proprietà di terzi, pianerottolo, vano scala, proprietà di terzi, via Farini"

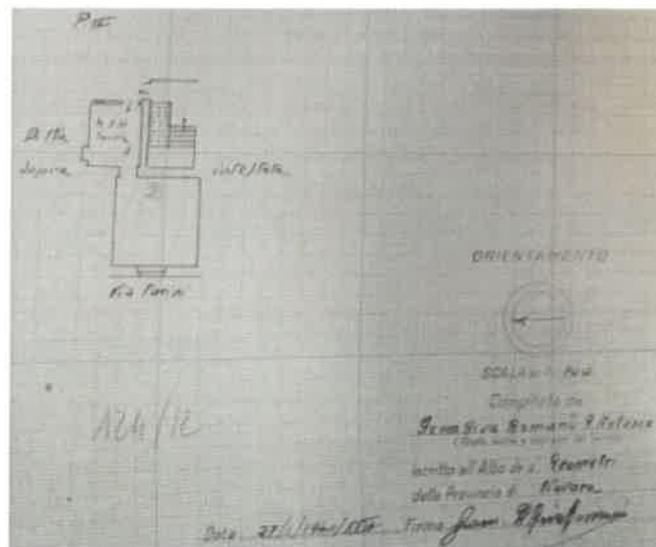
- 2) "Invita il perito a domandare all'amministratore del condominio del civico in cui si trova la cantina la consultazione dei millesimi di proprietà e dei consuntivi delle ultime tre gestioni condominiali al fine di verificare se vi sia riferimento alcuno alla titolarità del vano in questione":

Dalla lettura dei consuntivi del condominio di via Farini 78 e relativa tabella millesimali, il sottoscritto PE osserva che non viene indicata la cantina in esame.

L'Amministratore pro-tempore del condominio di via Farini 78 comunicava a mezzo mail in data 11/10/2021 quanto segue: *"da nostra memoria la cantina è sempre stata di uso comune nel Condominio di Via Farini 78 Milano, (io sono l'amministratore dagli anni 90, in precedenza ed è sempre stata in questa condizione). Le tubazioni idriche ed elettriche sono sicuramente condominiali (fognatura e contatore acqua MM, le prese elettriche sono i sezionatori di Unareti ed il contatore elettrico è del ristorante (civico 78 e 80). Facciamo presente che il locale resterà nella disponibilità del Condominio e non sarà ceduto a nessuno, né tantomeno sarà concesso l'accesso a persone di altri civici."*

Successivamente, in data 09/11/2021 comunicava a mezzo mail quanto segue: *"come anticipato verbalmente e scritto, non abbiamo menzione dei dati di quella cantina da voi indicata...omissis"*

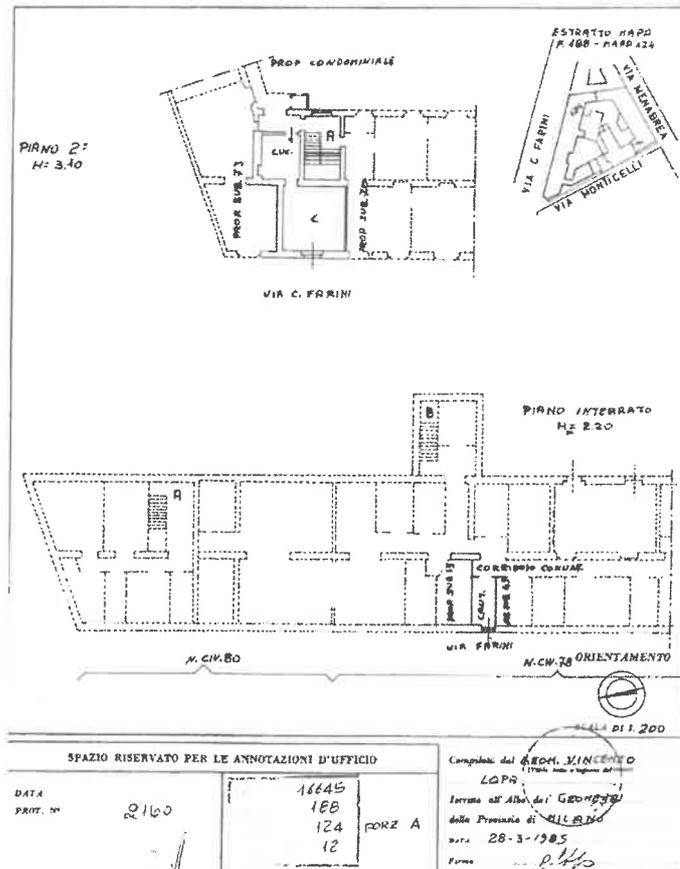
- 3) Il PE procedeva quindi ad effettuare la "visura cartacea di planimetria soppressa" presso l'Ufficio del Catasto di Milano al fine di poter ricostruire i "passaggi" catastali della medesima unità immobiliare, dal quale emergeva quanto segue:
- In origine, l'unità immobiliare era identificata al foglio 188, particella 124, subalterno 12 ed era composta unicamente dall'appartamento costituito da due vani come si evince dalla "Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana n. 9746640" di cui alla planimetria catastale scheda n. 298512 del 27/01/1940 di cui si riporta un estratto (allegato 5):



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- Successivamente, in forza di pratica catastale di "frazionamento del 15/04/1985 in atti dal 12/07/1995 (n. 2160/1985)", veniva frazionato l'intero stabile (in origine accorpato in un unico complesso immobiliare) e veniva assegnato all'appartamento in esame (sito in via Farini 80), l'attuale cantina ubicata nell'attiguo edificio sito in Via Farini al civico 78
In forza di detta pratica, l'immobile (composto da appartamento al piano secondo e cantina) ha assunto l'attuale subalterno 33 mentre veniva soppresso il precedente subalterno 12 (che identificava e costituiva unicamente l'appartamento) (allegato 4)



- Successivamente, in forza della pratica edilizia di modifiche interne n° 216 del 06/02/1995 (già indicata al punto 6.1), la planimetria catastale sopra riportata è stata sostituita dall'attuale planimetria catastale (allegato 3)

A seguito delle analisi sopra esposte, il sottoscritto Perito ritiene corretta l'indicazione della cantina di pertinenza dell'appartamento.

Ciò premesso, considerato il provvedimento del Giudice del 29/10/2021, il PE procederà ad "indicare il valore della cantina, senza tenerne conto nella valutazione complessiva del lotto".

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semi/centrale: quartiere "Farini"

Destinazione: mista residenziale/commerciale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria nonché servizi di trasporto pubblico quali le stazioni della

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



metropolitana milanese "Zara" e "Maciachini" e numerose linee di mezzi di superficie (tram e bus) ATM.

Via Farini si caratterizza come un importante asse viabilistico a traffico mediamente sostenuto per tutte le ore del giorno. Via Farini si collega al centro cittadino mediante l'innesto con vie di penetrazione alla città di Milano oltre a strade di collegamento con i principali assi viabilistici cittadini ed extra-urbani.

L'area, e tutta la zona, è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale con significativa presenza di uffici e negozi.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta ottimo, infatti a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione, istituti di credito, ospedali e farmacie.

Sono inoltre presenti scuole per l'infanzia e scuole di grado inferiore. Le scuole di grado superiore quali istituti tecnici licei e università sono presenti nella Città e raggiungibili grazie ai mezzi pubblici.

Sono presenti spazi e aree a verde per attività ricreative e di svago, servizi sanitari di prima necessità o di emergenza.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale di via Farini 80, a prevalente destinazione residenziale con presenza di negozi al piano terra, si compone di un edificio di 6 piani fuori terra oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza degli appartamenti e dei negozi.

Lo stabile, riconducibile per i propri caratteri architettonici agli edifici della fine del 1800, è riconducibile alle caratteristiche della tipologia "popolare a ballatoio" con corte interna. Il complesso si presenta generalmente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

- Struttura: in muratura di mattoni con strutture orizzontali miste in latero cemento e legno
- Facciata: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso al complesso: cancello (pedonale) in ferro con specchiatura in vetro, direttamente prospettante su via Farini 80
- Scala interna: a rampe con pedate e alzate in materiale lapideo
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

APPARTAMENTO: via Farini 80

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano secondo con accesso dal ballatoio comune servito a sua volta dalla scala condominiale.

L'appartamento è costituito da un locale di soggiorno dotato di angolo cottura, che distribuisce il servizio igienico e la camera da letto.

CANTINA: via Farini 78

La cantina è sita al piano interrato dello stabile sito al civico 78 di via Farini. Dall'androne comune, dove è ubicato il locale portineria si accede al "corpo di fabbrica" di destra dove, attraverso la scala comune condominiale, si accede al piano interrato ove sono ubicate le cantine.

La cantina in esame è di "normali" dimensioni e presenta un pavimento in battuto di cemento, pareti in mattoni pieni e porta in lamiera.

All'interno della cantina è stata rilevata la presenza di alcuni impianti NON pertinenti dell'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe, quali: contatori Enel, quadri elettrici della AEM (ora A2A), passaggio di impianti di carattere condominiale, idrico e fognario.

Relativamente al vano cantina, è emersa una criticità che è stata meglio descritta al paragrafo "6.5 – criticità da segnalare"



Appartamento via Farini 80

- esposizione: doppia;
- pareti: le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate
- pavimenti: i locali presentano una pavimentazione in ceramica
- infissi esterni: serramenti in pvc con doppio vetro camera con sistema di oscuramento a persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in corrispondenza dell'angolo cottura. Diffusione del riscaldamento mediante radiatori in acciaio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata in corrispondenza dell'angolo cottura
- altezza dei locali: 2,85 mt (circa) nei locali principali
- condizioni generali: buone

Cantina via Farini 78

- Pareti: mattoni
- Pavimento: battuto di cemento
- Porta d'accesso: anta in lamiera
- Altezza del locale: max 2,52 mt (circa). Altezza variabile in quanto è presente un soffitto "a volta"

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	37,8	100%	37,8
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		43,8		39,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **3.950,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO - APPARTAMENTO VIA FARINI 80 e CANTINA VIA FARINI 78

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	37,8	€ 3 950,00	€ 149 310,00
Cantina	[abitazioni popolari]	1,5	€ 3 950,00	€ 5 925,00

€ 155 235,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO APPARTAMENTO	€ 155 235,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 7 761,75
• Decurtazione valore cantina (provvedimento GE 29/10/2021)	-€ 5 700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
• Spese per opere di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 1 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 1 043,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 136 730,25

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Carlo Farini 80 e 78	
Prezzo di vendita del LOTTO - APPARTAMENTO E CANTINA - nello stato di "libero":	€ 136 700,00
Prezzo di vendita del LOTTO - APPARTAMENTO E CANTINA - nello stato di "occupato":	€ 109 400,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Milano 08 marzo 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

COLMANO FABIO
architetto
4604

CONSERVATORIO DELLO STATO MILANO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PROVINCIA DI MILANO
PAGINIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale in atti
- Allegato 4: Planimetria catastale soppressa 1985
- Allegato 5: Planimetria catastale soppressa 1940 (ex sub 12)
- Allegato 6: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6.1: Provvedimento riunione ed estinzione pignoramento 2006
- Allegato 7: Atto di provenienza (decreto di trasferimento 2019)
- Allegato 8: Atto di compravendita 2002
- Allegato 9: Comunicazione Agenzia delle Entrate: NO contratti
- Allegato 10: Atti di fabbrica – Archivio Civico Storico
- Allegato 11: Pratica edilizia modifiche interne 1995
- Allegato 12: Estratto di mappa
- Allegato 13: Comunicazioni condominio via Farini 80
- Allegato 14: Comunicazione condominio via Farini 78
- Allegato 15: Certificato ipotecario