



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**1523/2019**

**LOTTO 7**

GIUDICE: **DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO 7: MILANO, PIAZZA GRAMSCI N. 4A



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Federica Palazzetti**

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: [cp@aassociati.net](mailto:cp@aassociati.net)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO.....</b>	<b>2</b>
<b>LOTTO 7.....</b>	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.....</b>	<b>3</b>
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell’atto di pignoramento.....	3
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>	<b>4</b>
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	4
2.3 Descrizione interna del bene.....	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	7
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	7
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	7
2.7 Certificazione di conformità degli impianti.....	7
<b>3. STATO OCCUPATIVO.....</b>	<b>7</b>
3.1 Detenzione del bene.....	7
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	7
<b>4. PROVENIENZA.....</b>	<b>8</b>
4.1 Attuale proprietario.....	8
4.2 Precedenti proprietari.....	8
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>8</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	9
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L’ACQUIRENTE.....</b>	<b>10</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA.....</b>	<b>10</b>
7.1 Pratiche edilizie.....	10
7.2 Conformità edilizia.....	10
7.3 Conformità catastale.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
7.4 Situazione urbanistica.....	13
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	13
<b>8. CONSISTENZA.....</b>	<b>13</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	13
<b>9. STIMA.....</b>	<b>14</b>
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Valutazione Lotto 7.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....</b>	<b>15</b>
<b>11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>16</b>
<b>12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.....</b>	<b>16</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>17</b>

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 7

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Piazza Antonio Gramsci n.4, piano S2

Categoria: \_\_\_\_\_ deposito D/8

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 309, particella 650, subalterno 734

Dritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 1/1**

Comproprietari \_\_\_\_\_ nessuno

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**

Contratto di locazione \_\_\_\_\_ SI

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **512,50 m<sup>2</sup>**

**Prezzo al netto delle decurtazioni:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 850.000,00**

**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 682.000,00**

# LOTTO 7

## AUTORIMESSA

Piena proprietà di **autorimessa privata** (attualmente ad uso parcheggio pubblico custodito a pagamento) ubicata al piano secondo sotto strada, sita nel Comune di Milano in zona Chinatown, in Piazza Antonio Gramsci n. 4A.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 309, particella 650, subalterno 734;
- **Dati di classamento:** categoria deposito D/8, classe -, consistenza -, rendita € 11.420,00;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Piazza Antonio Gramsci n.4, piano S2;
- **Intestati:**
- [REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2015 protocollo n. MI0783511 in atti dal 30/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 373183.1/2015).

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2014 protocollo n. MI0670253 in atti dal 15/12/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 216531.1/2014) variazione delle unità immobiliari identificate al **foglio 309, particella 650 subalterni dal 703 al 732.**

**Nota:** l'immobile è catastalmente identificato in Piazza Gramsci n. 4 mentre il corretto indirizzo è Piazza Gramsci n. 4A.

#### 1.2 Coerenze

**Da Nord in senso orario:** terrapieno e intercapedine comune; terrapieno e intercapedine comune; terrapieno; terrapieno.

#### 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

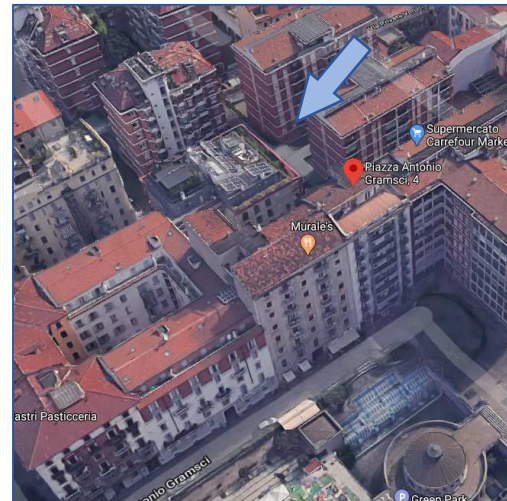
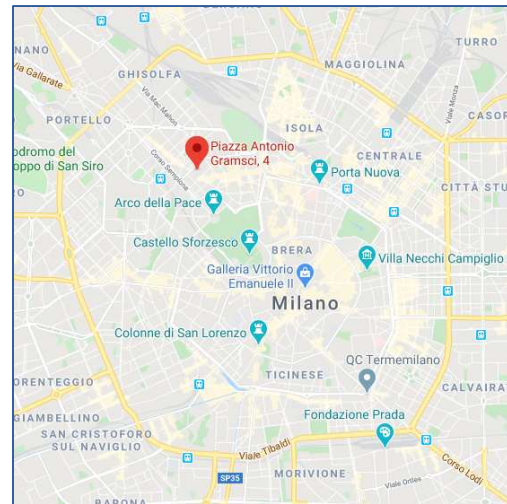
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Piazza Antonio Gramsci n. 4A, in zona semicentrale nei pressi del Cimitero Monumentale nel quartiere conosciuto come Chinatown e poco distante dal tracciato storico di Corso Sempione.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali e terziarie. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi (per soli residenti e/o a pagamento).

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 1, 10); metropolitana distante 500 m (linea M5 Lilla - fermata Gerusalemme); stazione ferroviaria distante 2 km (stazione di Milano Garibaldi).



### 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio di livello civile adibito a residenza edificato nel 2008 di sette piani fuori terra oltre a due piani interrati con accesso da cortile interno dopo aver superato androne comune con accesso (sia pedonale che carraio da piazza Gramsci n. 4A).

L'edificio si presenta in stato manutentivo buono.



*Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Portone di ingresso:* portone pedonale ad anta battente in ferro e vetro.

*Portone di ingresso:* portone carraio in ferro.

*Pareti esterne:* il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione della corte comune.

*Porte interne:* porte tagliafuoco su vano scala comune.

*Copertura:* piana.

*Manto di copertura:* piastrelle di gres.

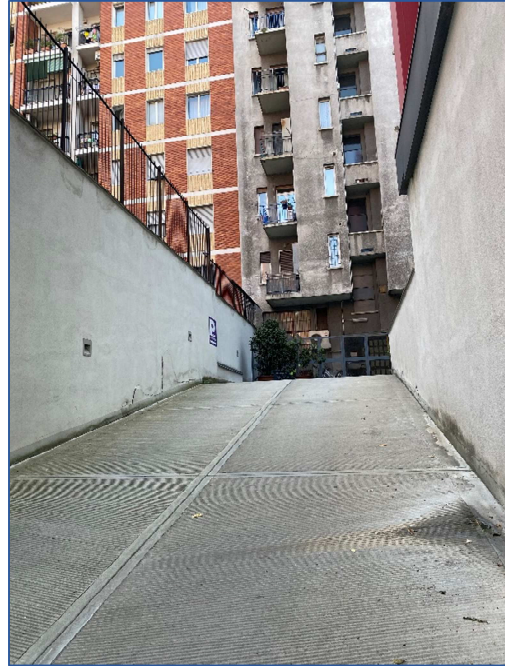
*Solai:* in laterocemento.

*Strutture verticali:* in c.a.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

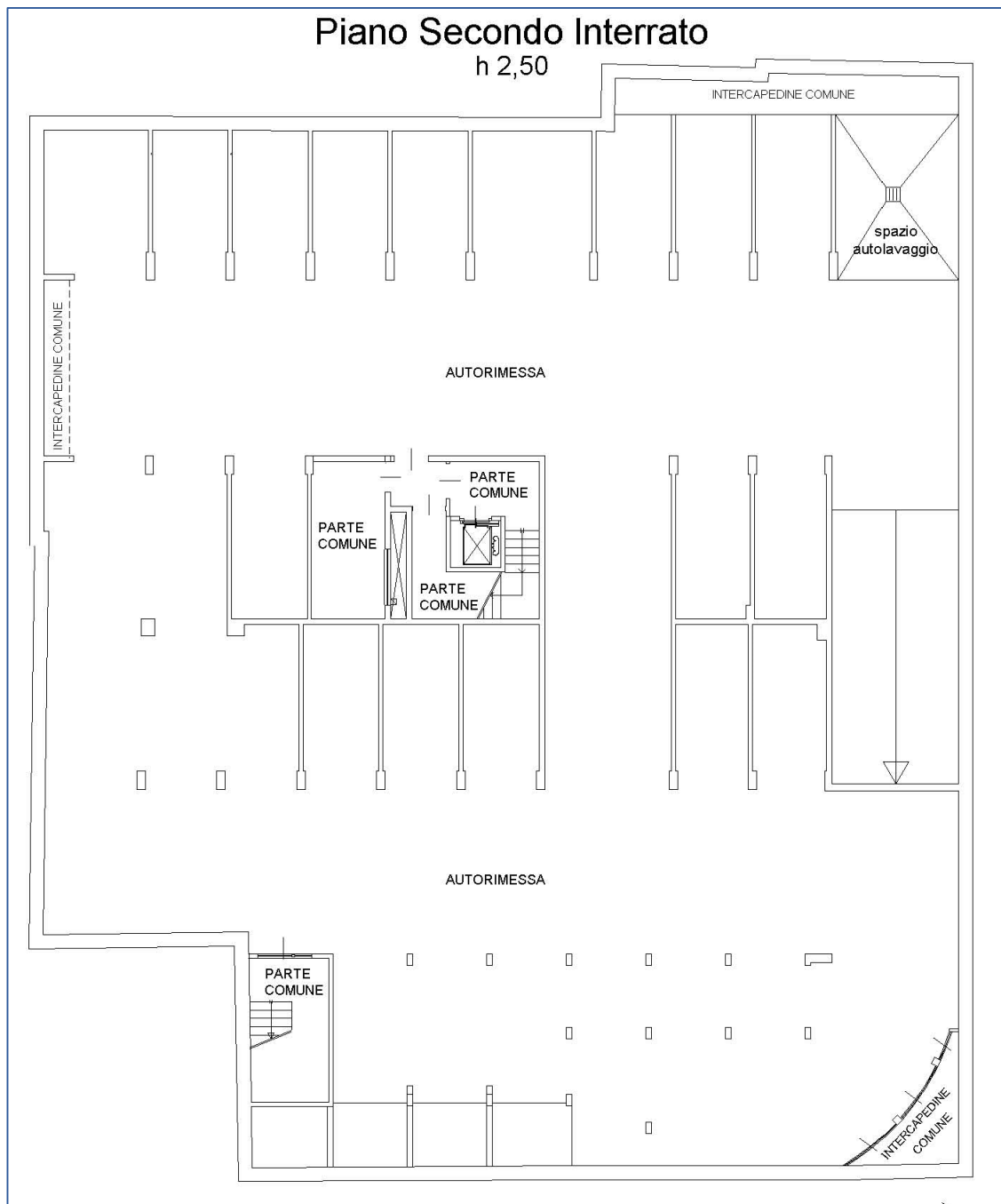
*Impianto ascensore:* presente e funzionante.



### 2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **autorimessa privata** (attualmente ad uso parcheggio pubblico custodito e a pagamento) per il parcheggio coperto di circa 30 autovetture ubicata al piano secondo sotto strada con accesso da corsello di manovra comune.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50 m.



*Fig. 1: Estratto della planimetria catastale*



*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Porte di ingresso: porte tagliafuoco in ferro smaltato.*

*Pavimentazione interna: in battuto di cemento.*

*Rivestimenti interni: al rustico.*

*Plafoni: al rustico.*

*Impianto Elettrico: in canaline esterne.*

*Impianto termico/di condizionamento: assente.*



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

## 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

L'autorimessa oggetto della presente perizia, ubicata al piano secondo sotto strada, allo stato attuale risulta accessibile ai diversamente abili vista la presenza dell'ascensore che collega i vari piani dell'edificio.

## 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

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.

## 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 21/02/2020 il bene risulta **occupato** dall'attività de ██████████ con regolare contratto di affitto. La società utilizza l'autorimessa come parcheggio pubblico custodito a pagamento.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta in essere *Contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento*



all'iva registrato il 04/12/2018 all'UT di Milano 4 al n. 14792 Serie 3T nel quale la società [REDACTED] (proprietaria esecutata) concede in locazione in locazione l'immobile oggetto della presente relazione alla società [REDACTED] con sede in Milano CF [REDACTED] (Rif. Allegato H)

Durata contratto 8 anni, a partire dal 08/11/2018 al 08/11/2026 (con rinnovo automatico fino al 08/11/2034).

Canone annuo € 24.000,00 oltre iva e spese.

**Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.**

## 4. PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] proprietà per 1/1 (attuale proprietaria dal 23/10/2008) con atto di Trasformazione di Società a firma Notaio Cafiero Carlo del 23/10/2008 rep. n. 84409/10850 trascritto il 29/10/2008 a Milano 1 ai nn. 71193/55165 e successiva rettifica della nota di trascrizione del 13/11/2008 ai nn. 82413/57248.

### 4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] proprietà per 1/1 (dal 01/07/2008 al 23/10/2008) con atto di compravendita a firma Notaio Fenaroli Guido del 01/07/2008 rep. n. 26688/4828 trascritto il 10/07/2008 a Milano 1 ai nn. 42120/25406.

----

[REDACTED] con sede in MILANO CF [REDACTED] proprietà per 1/1 (dal 15/07/2003 al 01/07/2008) con atto di compravendita a firma Notaio Roveda Arrigo del 15/07/2003 rep. n. 27527 trascritto il 16/07/2003 a Milano 1 ai nn. 60732/40038.

----

[REDACTED] nata a MILANO il 18/01/1955 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 (da ante ventennio fino al 15/07/2003).

[REDACTED] nata a MILANO il 24/06/1953 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 (da ante ventennio fino al 15/07/2003).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 30/10/2019, 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 F.) alla data del 23/09/2020, 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

Nessuno.

### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Scrittura privata autenticata di **Costituzione di Vincolo** a firma Notaio Fenaroli Guido del 24/04/2008 rep. N. 26517/4694 trascritto a Milano 1 il 16/05/2008 ai nn. 29037/17087 a favore di **COMUNE DI MILANO** e contro [REDACTED]

**Nota:** costituzione di vincolo relativo all'unità immobiliare identificata al **foglio 309, particella 192 subalterno 701** che ha generato, tra altri, l'attuale immobile oggetto della presente relazione.

----

Scrittura privata autenticata di **Costituzione di Vincolo** a firma Notaio Cortucci Dario del 29/01/2014 rep. N. 35805/14487 trascritto a Milano 1 il 10/02/2014 ai nn. 5933/4422 a favore di **COMUNE DI MILANO** e contro [REDACTED]

**Nota:** costituzione di vincolo di pertinenzialità di *tutti i box ad uso autorimessa, posti ai piani terra, primo interrato e secondo interrato dell'edificio sito in Comune di Milano, Piazza Antonio Gramsci n. 4. Il perito estimatore evidenzia che l'immobile oggetto della presente della presente relazione non compare nell'elenco degli immobili sottoposti a vincolo di pertinenzialità ma lo stesso deriva dalla fusione degli immobili (subalterni dal 703 al 732 presenti nell'atto) in seguito a variazione catastale per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2014 protocollo n. MI0670253 in atti dal 15/12/2014 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 16531.1/2014).*

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

### 5.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, atto del 01/07/2008 a firma Notaio Fenaroli Guido al n. 26689/4829 di repertorio, iscritta il 10/07/2008 a Milano 1 ai nn. 42121/9254, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 18.000.000

Importo capitale: € 9.000.000

Durata: anni 20

----

**Ipoteca della Riscossione**, atto del 16/01/2019 a firma Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma al n. 13411/6819 di repertorio, iscritta il 18/01/2019 a Milano 1 ai nn. 3920/584, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** contro **GRAM IMMOBILIARE S.R.L.**

Importo ipoteca: € 2.137.280,36

Importo capitale: € 1.068.640,18

### 5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, atto del 01/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 30501 di repertorio, trascritto il 23/10/2019 a Milano 2 ai nn. 78699/53296, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

### 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:	€ 6.500,00
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):	€ 13.000,00
Millesimi:	184,18

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

Rif. Allegato E. Informazioni condominiali dall'Amministratore.

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

### 7.1 Pratiche edilizie

Si riportano di seguito le pratiche edilizie estrapolate (e di seguito elencate) dall'ONLY ONE del Comune di Milano e relative al fabbricato di Piazza Gramsci n. 4A.

Nota: Le pratiche edilizie presentate hanno comportato una demolizione, ricostruzione e frazionamento di un intero edificio.

- **PRATICA N. 4350/2008 - super DIA**

PROTOCOLLO ..... N. 435353000/2008 del 28/05/2008

RESP. PROCEDIMENTO ..... Arch. Ivana Breganze

STATO ..... In corso

INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4

OGGETTO ..... Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un edificio completamente ad uso residenziale, con la realizzazione di parcheggi pertinenziali su tre piani in piazza Gramsci 4 - UNITA AD ART. 105 WF 9406/12

- **PRATICA N. 9406/2012 - super DIA**

PROTOCOLLO ..... N. 361063000/2012 del 30/05/2012

RESP. PROCEDIMENTO ..... Bollani Stefano

STATO ..... In corso

INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4

OGGETTO ..... piazza Gramsci 4 - dia per opere di completamento ai sensi dell'art. 105.2 r.e. (tardivo) - UNITA A VAR WF 11262/12

- **PRATICA N. 11262/2012 - super DIA**

PROTOCOLLO ..... N. 443108000/2012 del 04/07/2012

RESP. PROCEDIMENTO ..... Bollani Stefano

STATO ..... diffida per impatto paesistico - annullata dalla parte

INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4

OGGETTO ..... piazza Gramsci 4 - dia a variante dia (opere di completamento art. 105.2 r.e.) rif. w.f. 9406/2012

- **PRATICA N. 13518/2012 - super DIA**

PROTOCOLLO ..... N. 513380/2012 del 09/08/2012

RESP. PROCEDIMENTO ..... Bollani Stefano

STATO ..... In corso

INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4

OGGETTO ..... le opere consistono in: modifiche interne alle unità immobiliari, modifiche della sistemazione del cortile e spostamento di un pilastro della facciata nord-est dell'edificio. Variante wf 9406/2012 - UNITA A VAR WF 14124/12

- **PRATICA N. 14124/2012 - super DIA**

PROTOCOLLO ..... N. 552378000/2012 del 04/09/2012  
 RESP. PROCEDIMENTO ..... Bollani Stefano  
 STATO ..... In corso  
 INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4  
 OGGETTO ..... dia a var in P.zza Gramsci 4

- **PRATICA N. 2154/2013 - SI-SCIA a sportello**

PROTOCOLLO ..... N. 129314000/2013 del 18/02/2013  
 RESP. PROCEDIMENTO ..... Arch. Roberto Lagana  
 STATO ..... ammissibile - 27.3.14 UNITA A VARIANTE PROGR. 5234\14  
 INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4  
 OGGETTO ..... piazza Gramsci 4 intervento in copertura concernente la realizzazione di scale a chiocciola di collegamento tra l'ultimo -solaio- e piano copertura, con creazione di volumi tecnici per sbarco scale in copertura, realizzazione di parapetto in copertura.

- **PRATICA N. 5234/2014 - SI-SCIA a sportello**

PROTOCOLLO ..... N. 207738/2014 del 26/03/2014  
 RESP. PROCEDIMENTO ..... De Luca Geom. Maurizio  
 STATO ..... In corso  
 INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONI N. 4  
 OGGETTO ..... piazza Gramsci 4 - scia a variante atti progr. 2154/2013 x frazionamento di una unità immobiliare in due con eliminazione della scala di collegamento tra piano 5° e sottotetto (spp) e tra sottotetto e lastrico solare eliminazione del relativo volume di sbarco

- **PRATICA N. 10607/2017 - comunicazione inizio attività edilizia libera**

PROTOCOLLO ..... N. 178977/2017 del 13/04/2017  
 RESP. PROCEDIMENTO .....  
 STATO ..... In corso  
 INDIRIZZO ..... PIAZZA GRAMSCI ANTONIO N. 4/A  
 OGGETTO ..... P.ZZA GRAMSCI 4/A - FUSIONE DI BOX

In seguito a richiesta di accesso agli atti a mezzo pec del 06/04/2020, PG 16550 del 15/04/2020, la sottoscritta ha potuto visionare, in data 05/11/2020, esclusivamente la **SCIA 2154/2013** e la **SCIA n. 5234/2014** che però non riguardava gli immobili oggetto della presentazione di stima ma immobili ubicati ai piani 5 e 6 del fabbricato.

**Il Comune di Milano ha comunicato verbalmente che le altre pratiche edilizie risultano IRREPERIBILI e nonostante i numerosi solleciti non ha ancora reso disponibile una comunicazione ufficiale scritta di quanto dichiarato.**

La sottoscritta è comunque riuscita a visionare le pratiche edilizie in data 18/03/2021 presso lo studio del progettista Arch. ██████████ (Ordine Architetti della Provincia di Milano n. ████████ che grazie alla sua disponibilità e professionalità ha reso possibile la consultazione e la riproduzione fotografica delle stesse. L'architetto ████████ ha fornito alla sottoscritta la dichiarazione di conformità tra le pratiche visionate e quelle protocollate presso il Comune di Milano.

## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto rilevato risulta **conforme** alle tavole di progetto visionate.

## 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato.

## 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 Capo V – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2).

## 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio approvato, 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 dalla 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:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Autorimessa P. S2	1025,00	0,50	512,50
<b>totale</b>	<b>1025,00</b>		<b>512,50</b>

## 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) – 1° semestre 2020 – MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI.

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

Valore mercato prezzo min. 2.050,00 / prezzo max. 3.100,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 10,50 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

"**www.borsinoimmobiliare.it**" – MILANO - Zona CENISIO, FARINI, SARPI - (consultazione febbraio 2021).

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

valore di compravendita prezzo minimo 1.901,36/ prezzo massimo 2.889,59 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo minimo 6,80/ prezzo minimo 10,19 (€ /m<sup>2</sup>/mese)

----

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

### 9.3 Valutazione Lotto 7

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.750,00 €/m<sup>2</sup>**.



descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
<b>Autorimessa</b>	<b>512,50</b>	€ 1.750,00	€ 896.875,00	€ 896.875,00
<b>Lotto 7</b>			<b>€ 896.875,00</b>	<b>€ 896.875,00</b>

## 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.

<b>VALORE LOTTO 7</b>	<b>€ 896.875,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 44.843,75
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:	€ 852.031,25
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni</b>	
<b>LIBERO</b>	€ 852.031,25
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 850.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 7 al netto delle decurtazioni</b>	
<b>OCCUPATO:</b>	€ 681.625,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 682.000,00</b>

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 08/11/2018 (**data antecedente al pignoramento**) per un canone mensile di importo pari ad € 2.000 (ovvero € 24.000 €/anno) oltre spese.

Come specificato nel Contratto di locazione *"il canone verrà aggiornato, senza necessità formale di preventiva comunicazione da parte del locatore, in misura pari al 75% della*

*variazione dell'indice ISTAT dell'anno immediatamente precedente la decorrenza dell'aggiornamento, dopo il secondo anno".*

Il perito estimatore ritiene che il prezzo di locazione in essere non risulti congruo all'andamento di mercato e debba essere rivalutato in almeno €/mese 5.000,00 (ovvero 60.000€/anno).

## 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: 22/03/2021



## ALLEGATI

- A7. Fotografie Lotto 7
- B7. Visura catastale storica Lotto 7
- C7. Planimetria catastale Lotto 7
- D7. Atti di provenienza e Atti di Vincolo
- E7. Informazioni condominiali da Amministratore
- F7. Ispezione ipotecaria
- G7. Atti edilizi Via Gramsci n. 4
- H7. Attestazione di conformità atti edilizi
- I7. Contratto di locazione LOTTO 7