



## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**1621/2019**

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. PAOLA MURRU

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 02:**

SITO IN MILANO VIA ATTILIO MOMIGLIANO 2



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Corpo A

Bene in Milano Via Attilio Momigliano 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 580, particella 230, subalterno 704,

#### Stato occupativo

contratto di locazione relativo all'immobile censito al catasto al foglio 580, mapp. 230, sub. 704 che dovrebbe essere già stato risolto con ordinanza di sfratto per morosità emessa dal Tribunale di Milano

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 25.000,00

da occupato: € 20.000,00

#### CRITICITA' DA SEGNALARE:

Non rispettando i requisiti igienico sanitari l'unità immobiliare deve essere riportata allo stato precedente il Condono e pertanto a destinazione ufficio; risulta quindi necessario predisporre una variazione catastale per cambio di categoria da A/3 ad A/10.

La presente valutazione immobiliare è già stata effettuata per la destinazione ufficio .

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

## LOTTO 2

Sito in MILANO VIA ATILIO MOMIGLIANO 2

monolocale

## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Corpo A: monolocale

#### 1.1. Descrizione del bene

Monolocale sito al piano seminterrato composto da un locale più servizio.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

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

**Dati identificativi:** foglio 580, particella 230, subalterno 704,

- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale Totale mq.20, totale escluse aree scoperte mq.20, rendita €170,43;
- **Indirizzo e piano:** Milano Via Attilio Momigliano 2 piano S1
- **Intestati:**
- **xxx**
- proprietà per la quota di 1/1

- **Dati derivanti da:**
- VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2015 protocollo n. MI0026292 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23238.1/2015)
- VARIAZIONE del 16/02/2000 in atti dal 16/02/2000 DA UFFICIO A ABITAZIONE (n. 474.1/2000)

#### 1.4. **Coerenze a corpo da nord in senso orario :**

via Barrili, via Momigliano, corridoio comune, sub.703

#### 1.5. **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. **Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica- Stadera

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: negozi dettaglio, chiesa parrocchiale, mercato comunale, Istituto Comprensivo Statale Palmieri

Principali collegamenti pubblici: tram linea 3, MM2 fermata Abbiategrasso



*Vista dei serramenti delle unità verso Via Barrili*

*Vista dei serramenti delle unità dal cortile comune*

### 2.2. **Caratteristiche descrittive del fabbricato**

Edificio formato da tre corpi di fabbrica, due di cinque piani fuori terra, uno di otto piani fuori terra oltre a due piani interrati

### 2.3. **Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato**

*Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.*

- Facciate: intonaco e lastre pietra: normale
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con apertura elettrificata: normale
- pavimentazione parti comuni: pistrelle graniglia: normale

- ascensore: presenti n.4 ascensori
- androne comune pavimentazioni: serizzo: buono
- condizioni generali dello stabile: buone
- riscaldamento- raffrescamento e acqua calda:centralizzato

**2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali**

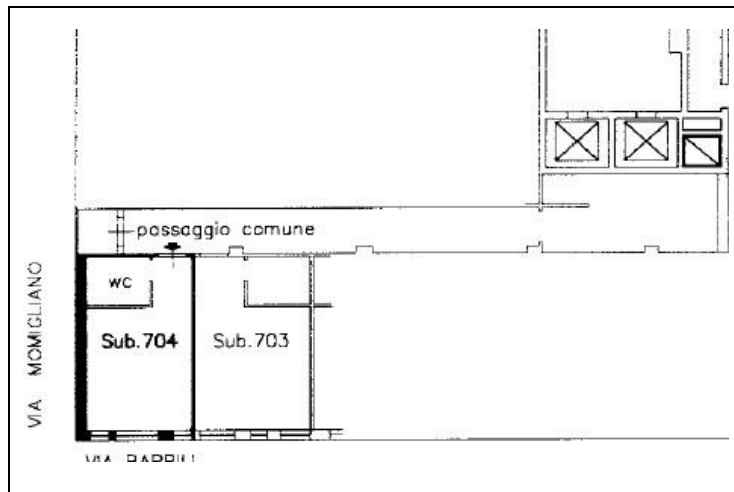
La scrivente riferisce di non avere reperito le dichiarazioni di conformità impianti

**2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato**

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

**2.6. Caratteristiche descrittive interne**

Monocale con servizio sito al piano seminterrato.



*planimetria catastale*

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione dei sopralluoghi effettuati con il custode giudiziario



*monocale*



*bagno*

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

### Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare

#### **componenti edilizie dell'appartamento:**

#### **stato di manutenzione**

Serramenti esterni: alluminio con doppi vetri

Normale

Sistemi di oscuramento: veneziane

Normale

Serramenti interni-porte: porte impiallacciate

Pessimo

Pavimenti: piastrelle

Normale

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Pessimo

Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, wc

Pessimo

Rivestimento angolo cottura: piastrelle

Scarso

Finitura tavolati interni: imbiancatura

Scarso

Finitura plafoni: idropittura non finita

Scarso

#### **Impianti dell'appartamento\*:**

#### **stato di manutenzione**

Elettrico: sottotraccia – non conforme

Si evidenzia che l'aerazione forzata del bagno deve essere verificata e nel caso sostituita

Scarso

Si evidenzia che sono presenti solamente piastre elettriche per la cottura

Scarso

## 2.7. Certificazioni energetiche

La scrivente dichiara di non aver reperito la certificazione energetica

## 2.8. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

## 2.9. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato 7.06.2021 con il Custode Giudiziario, si è potuto rilevare che l'immobile risulta occupato



### 3.2 Esistenza contratti di locazione

contratto di locazione relativo all'immobile censito al catasto al foglio 580, mapp. 230, sub. 704 che dovrebbe essere già stato risolto con ordinanza di sfratto per morosità emessa dal Tribunale di Milano

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all. 13-14-15-16-18**) alla data del 04.06.2021 si evince:

### 4.1 Attuali proprietari

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1

(dal 02.05.2002 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 02.05.2002 rep. n. 3530/2309 a firma Notaio Massimo cesario, trascritto a Milano 1 il 6.05.2002 ai nn. 29645/19264

### 4.2 Precedenti proprietari

**xxx**

proprietà per la quota di 1/1

(dal 21.02.2000 al 02.05.2002)

in forza di **atto di compravendita** del 21.02.2000 rep. n. 69978/8245 a firma Notaio Antonio Falce, trascritto a Milano 1 il 23.02.2000 ai nn. 9595/6503

**xxxx**

Per atti anteriori al ventennio

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (**all. 13-14-15-16-18**) alla data del 04.06.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni- 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**

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

- **Iscrizioni:**

**ipoteca volontaria** stipulata da Notaio Antonio Falce il 21.02.2000 rep. 69979/8246, iscritta a Milano 1 il 23.02.2000 ai nn.69979/8246, a favore di **xxx** derivante da concessione a garanzia mutuo condizionato. Ipoteca €12.000.000,00- capitale €6.000.000,00. Tasso interesse annuo 4,5%

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 9447 del 17/09/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 9448 del 17/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 9449 del 17/09/2002 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 9450 del 17/09/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. Annotazione n. 764 del 21/01/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 5881 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 5882 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 5884 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 5885 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 5886 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 5887 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 5888 del 23/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 10153 del 30/07/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 5484 del 06/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 5486 del 06/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 5488 del 06/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 5489 del 06/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 6690 del 27/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 6691 del 27/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 11259 del 16/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 14009 del 29/09/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 397 del 13/01/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
23. Annotazione n. 7222 del 16/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 7223 del 16/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 12886 del 16/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 3800 del 27/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 15182 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 18321 del 14/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 18812 del 21/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 3733 del 14/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 7573 del 25/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 5909 del 08/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 2125 del 05/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 6146 del 04/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
35. Annotazione n. 12085 del 15/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 7717 del 05/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 7719 del 05/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Iscrizione n. 1075 del 31/01/2020
39. Comunicazione n. 16482 del 01/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2008.  
Cancellazione parziale eseguita in data 03/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
40. Comunicazione n. 16483 del 01/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/08/2008.  
Cancellazione parziale eseguita in data 03/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
41. Comunicazione n. 278 del 30/12/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/11/2008.  
Cancellazione parziale eseguita in data 12/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
42. Comunicazione n. 6473 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/05/2009.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
43. Comunicazione n. 4621 del 16/05/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2012.  
Cancellazione parziale eseguita in data 04/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
44. Comunicazione n. 6340 del 07/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/06/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 25/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

45. Comunicazione n. 7260 del 27/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

46. Comunicazione n. 7261 del 27/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/08/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

47. Comunicazione n. 345 del 11/01/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 24/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

48. Comunicazione n. 4587 del 22/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2017.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

49. Comunicazione n. 4604 del 22/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2017.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/06/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

50. Comunicazione n. 1218 del 28/01/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/05/2007.

Cancellazione parziale eseguita in data 31/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**Ipoteca di rinnovazione** stipulata da Notaio Antonio Falce il 31.01.2020 rep. 69979/8246, iscritta a Milano 1 il 31.01.2020 ai nn.7044/1075, a favore di **xxx** ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia mutuo condizionato. Ipoteca €4.935.344,42- capitale €2.467.672,21. Tasso interesse annuo 4,5% - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2468 del 2000

**Pignoramento** stipulato da Ufficiale Giudiziario Milano il 21.10.2019 rep.32503, trascritto a Milano 1 il 09.12.2019 ai nn. 91985/63071, a favore di **xxx** per la quota di 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni**

**Atto Preliminare di compravendita** stipulato da Notaio Borlone Maria il 28.07.2016 rep. 90247/19469 trascritto a Milano 1 il 01.08.2016 ai nn.53584/36498, a favore xxx

**Atto Preliminare di compravendita** stipulato da Notaio Borlone Maria il 29.07.2019 rep. 95711/24145 trascritto a Milano 1 il 02.08.2019 ai nn.62137/42288, a favore di **xxx**

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio La Spina che in data 26.10.21 ha inviato comunicazione con allegati documenti, in risposta alla richiesta di informazioni della scrivente, a cui si rimanda agli allegati 13-14-15.

Dal riparto consuntivo 2019-2020 si desumono i millesimi di massima per l'immobile oggetto di stima in quanto nell'elenco non è indicato il subalterno ma solo la proprietà, pertanto la scrivente non è in grado di riconoscere quale sia l'unità immobiliare e i relativi millesimi:

I millesimi dei Locali di proprietà del debitore vanno da 3,52 a 4,36

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile :

consuntivo 2019-2020 per i locali di proprietà del debitore circa €750 all'anno.

*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.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no**

**7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1 Situazione urbanistica.**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in:

ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II capo V

Ambito del Piano Pavia -Maserà zone nord-sud-est

**7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano**

La scrivente in data 3.06.2021 ha inviato richiesta di accesso agli atti edilizi presso lo Sportello Unico edilizia di Milano prot.301291 con appuntamento fissato per il 2.09.21

Alla presente relazione si allegano le pratiche edilizie visionate : (allegato 19) e le pratiche edilizie inviate dall'Amministratore di Condominio (all.15)

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967 in forza di:

**Licenze Edilizie presentate in data 15.9.1965 e 31.10.1966 (atti 191395/3449/65 e 145080/3003/66)**

(non presenti nel fascicolo, copia presente nell'allegato 15 inviato dall'Amministratore di condominio)

**Licenza di Occupazione n.264 del 26.10.1970**

**Relazione terza visita per licenza di occupazione**

**Permesso di Costruire in Sanatoria n.13 del 12.01.2010 (domanda del 31.05.1986)** con Certificato di Abitabilità n.13 del 12.01.2010 per "trasformazione di locali ad uso ufficio al piano seminterrato in locali ad uso residenziale"

**7.3 Conformità edilizia e catastale**

La scrivente, non era sicura della corretta destinazione d'uso dichiarata nel Permesso di costruire in sanatoria in quanto sulla tavola di progetto allegata al PdC i locali risultavano ad "uso residence", mentre sul rilascio del Permesso a "destinazione residenziale" pertanto ha chiesto un parere dell'arch. Sacchetti dell'Ufficio Condono per essere certa della validità del cambio di destinazione d'uso effettuato e ha potuto riscontrare che la destinazione residenziale risulta corretto a livello urbanistico in quanto la destinazione residence è stata equiparata a quella residenziale.

La planimetria catastale depositata al NCEU il 16.02.2000 risulta conforme ai contenuti del Permesso di Costruire in Sanatoria, ma non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto in planimetria non è evidenziato l'angolo cottura.

L'unità immobiliare non risulta regolare ai fini del Regolamento di Igiene per la presenza dell'angolo cottura non disimpegnato dal locale bagno.

Si segnala inoltre che in base al Regolamento Locale di Igiene di Milano l'unità immobiliare non rispetta le dimensioni minime richieste in base al numero di utenti pari a mq. 28 per un utente. (allegato 16- Estratto regolamento di Igiene Comune di Milano.)

**Non rispettando i requisiti igienico sanitari l'unità immobiliare deve essere riportata allo stato precedentemente asseverato e pertanto a destinazione ufficio come negli atti di fabbrica.**

**Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria di cambio d'uso, variazione catastale, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 1.500,00 a euro**

2.500,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 2.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi si quantifica un importo complessivo per le seguenti opere : rimozione degli attacchi cucina e dei mobili cucina e ripristini vari, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 500 ed un massimo di euro 1.000 circa. pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 750,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

## 8. SUPERFICIE COMMERCIALE

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale

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 secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavei.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

**Corpo A:**

	Superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Unità immobiliare	15,00	1,00	15,00
<b>totale</b>			<b>15,00</b>

**9. STIMA**

**9.1 Criterio di stima**

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilevo superfici e caratteristiche in data 7.06.2021).

**9.2 Fonti d'informazione**

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato:

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – novembre 2021

località	tipologia	Mq.	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%
----------	-----------	-----	-----------------------	-------------------------------

Via Mantegani	Piano primo con soppalco	81	217.000	2.411
Via Mantegani	piano 1	63	187.000	2.671
Via Mantegani	Piano seminterrato	212	390.000	1.655

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi: "abitazioni civili in buono stato" da €/mq 1.655 e €/mq 2.671

Si segnala che nello stesso segmento di mercato non risultano presenti molti immobili comparabili specialmente in relazioni alle minime dimensioni dell'unità di interesse.

La scrivente reputa che i prezzi di offerta sopra rilevati siano troppo alti in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima che risulta di piccolissima consistenza, sita in seminterrato e in stato manutentivo scarso, pertanto si procederà, dopo il confronto con i valori OMI a proporre un valore ridotto.

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari** pertinenti lo specifico segmento di mercato:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Codice di zona: D18

Microzona catastale n.: 40

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1200	1850	L	6	10	L
Uffici strutturati	OTTIMO	1550	2400	L	8	12,5	L

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2021- Milano- Zona Periferica: Marocchetti-Vigentino-Chiesa Rossa  
 Considerando le caratteristiche del fabbricato e dell'unità immobiliare per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di uffici in stato conservativo ottimo compresi tra **€/m<sup>2</sup> 1.200 (min) e €/m<sup>2</sup> 1.850 (max)**;

### 9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima sita in seminterrato e di piccolissima consistenza, e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

#### Corpo A:

- livello di piano
- dimensione estremamente piccola
- stato manutentivo scarso dell'unità immobiliare
- da eseguire la revisione degli impianti elettrico e idrico-sanitario

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.600,00 €/mq**

**LOTTO 2:**

descrizione	sup. comm.	Valore complessivo
<b>Ufficio</b>	19,00	€30.400,00

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- 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.

**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 DEL LOTTO</b>	
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€30.400,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€1.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€2.750,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€1.500,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)</b>	<b>€25.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)</b> <i>(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)</i>	<b>€20.000,00</b>
<b>Non ricorre il caso</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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.*

**10.GIUDIZIO CONGRITA' CANONE LOCAZIONE**

**Canone di locazione congruo**

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore costituito a mezzo PEC.

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

Con ossequio.

Data sopralluogo: 7.06.21

Data della valutazione: 5.10.2021

Data della relazione: 6.11.2021

il tecnico incaricato

arch. Francesca Bavestrelli

---

## ALLEGATI LOTTO 2

1. rilievo fotografico
2. Visura storica catastale
3. planimetria catastale
4. Stima Privacy

## ALLEGATI COMUNI AI LOTTI

5. estratto di mappa
6. elenco sintetico formalità
7. atto preliminare di compravendita 2019
8. nota trascrizione frazionamento in quota
9. nota iscrizione ipoteca in rinnovazione
10. elaborato planimetrico
11. atto provenienza
12. pratiche edilizie
13. rendiconto 2019-2020
14. regolamento di condominio
15. Momigliano\_visura pratiche edilizie
16. regolamento Igiene Milano