



# Tribunale Ordinario di Milano

## Espropriazione immobiliare post L. 80

### N. 2578/2017 R.G.E.

PROCEDENTE: **Condominio viale Corsica 57/A - Milano**

ESECUTATI: \*\*\*  
\*\*\*\*

GIUDICE: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Francesca Frojo**

## Rapporto di valutazione immobiliare



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Iscritta all' Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Iscritta all' Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Iscritta al Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)



## SOMMARIO

INDICE	SINTETICO
.....	2
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	
3	
1.1 Identificazione .....	catastale
3	
1.2 Inquadramento .....	territoriale
4	
Servizi .....	
4	
Collegamenti .....	
4	
1.3 Descrizione edificio.....	4
1.4 Descrizione immobili oggetto di pignoramento .....	
5	
1.5 Superfici .....	7
1.6 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	8
1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	
8	
1.8 Giudizio di comoda divisibilità .....	9
1.9 Stato di possesso .....	9
1.10 Conformità edilizia e urbanistica .....	9
1.11 Conformità catastale .....	9
2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	9
2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura .....	9
2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	9
2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale .....	9
2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione .....	9
2.1.4 Altre limitazioni d'uso .....	10
2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	10
2.2.1 Iscrizioni .....	10
0 Pignoramenti e sentenze di fallimento .....	10
2.2.2 Altre trascrizioni .....	10
2.2.3 Altre limitazioni d'uso .....	10



3.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....			
	10			
3.1	Attuali		proprietari	
	.....	11		
3.2	Precedenti proprietari (nel ventennio) .....			
	11			
4.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....			
	11 Spese condominiali scadute/insolte.....	1		
	1 Cause in corso .....	1		
	2 Atti ablativi .....	1		
	2			
	Informazioni derivanti dall'atto di provenienza .....	12		
	Ricorsi per intervento .....	12		
5.	PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA .....			
	12			
5.1	Pratiche		edilizie	
	.....	12		
5.2	Situazione		urbanistica	
	.....	12		
5.3	Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....			
	14			
6.	VALUTAZIONE	DEI	BENI	
	.....	14		
6.1	Criterio		di	
	stima.....	14		
6.2	Fonti di informazione .....			
	15			
6.3	Calcolo del valore di mercato .....			
	16			
6.4	Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....			
	16			
7.	ALLEGATI			
	.....	17		

## INDICE SINTETICO

### Lotto 1: negozio

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, viale Corsica 57/A 10, P T - S1

Categoria: \_\_\_\_\_ negozi e botteghe C/1

Tipologia: \_\_\_\_\_ negozio

Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 395, particella 402, subalterno 1

Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1

Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dai debitori



Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ non conforme

Conformità catastale: \_\_\_\_\_ non conforme

Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **29,00 m<sup>2</sup>**

**Valore vendita giudiziaria immobile libero (intero): € 68.000,00**

*Immobilie in Milano  
Viale Corsica 57/A*

*Lotto 1*

*Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 09/01/2017, dalla dott.ssa Barbara Gipponi, notaio in Bollate.*



Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima, non può modificare quanto risulta dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura esecutiva è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le trascrizioni e iscrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente dal notaio al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso terzi.

## 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 Identificazione catastale

- **Dati identificativi:** foglio 395, particella 402, subalterno 1
- **Dati di classamento:** negozi e botteghe C/1, classe 7, consistenza 19,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 28,00 m<sup>2</sup>, rendita € 755,58
- **Indirizzo e piano:** Milano, viale Corsica 57, P. T - S1
  - **Intestati:** \*\*\*
  
  - **Dati derivanti da:**
    - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
    - VARIAZIONE del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
    - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da Nord in senso orario:

- **del negozio:** cortile comune, proprietà di terzi, viale Corsica, proprietà di terzi;
- **della cantina:** proprietà di terzi e scala comune, scala comune, corridoio comune, proprietà di terzi;
- **del bagno:** cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune e proprietà di terzi.

#### Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

### 1.2 Inquadramento territoriale

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione è ubicato nel comune di Milano, viale Corsica 57 - Municipio 4, Corsica. La zona è decentrata, prevalentemente residenziale a traffico sostenuto (strada urbana di scorrimento), con parcheggi scarsi.





<i>componenti edilizie dell'edificio:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: coibentazione non conosciuta, finitura intonaco tinteggiato	Normale
Portone d'ingresso: ---	---
Pavimentazione parti comuni: ---	---
Scala comune: ---	---
Rivestimenti interni parti comuni: ---	---
Manto di copertura: non verificabile	---
<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: --	---
Ascensore: ---	---
Elettrico: sottotraccia - conformità: non verificabile	---
Impianto fognario: esistente - conformità: non verificabile	---
Impianto idrico: esistente - conformità: non verificabile	---
<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: struttura non verificabile	---
Solai: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: struttura a telaio, travi e pilastri in cemento armato	Normale

## 1.4 Descrizione immobili oggetto di pignoramento

**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).

**Negozi** al piano terreno, composto da un locale oltre cantina e servizio esterno al piano interrato.

Ingresso e una vetrina su viale Corsica.

Lo stato manutentivo è scadente, le finiture sono abbastanza recenti, ma in condizioni di scarsa manutenzione.



E' stato costruito un soppalco nella zona posteriore del negozio, è presente una scala di collegamento interna con il piano interrato (cantina e bagno) priva di parapetti di protezione.

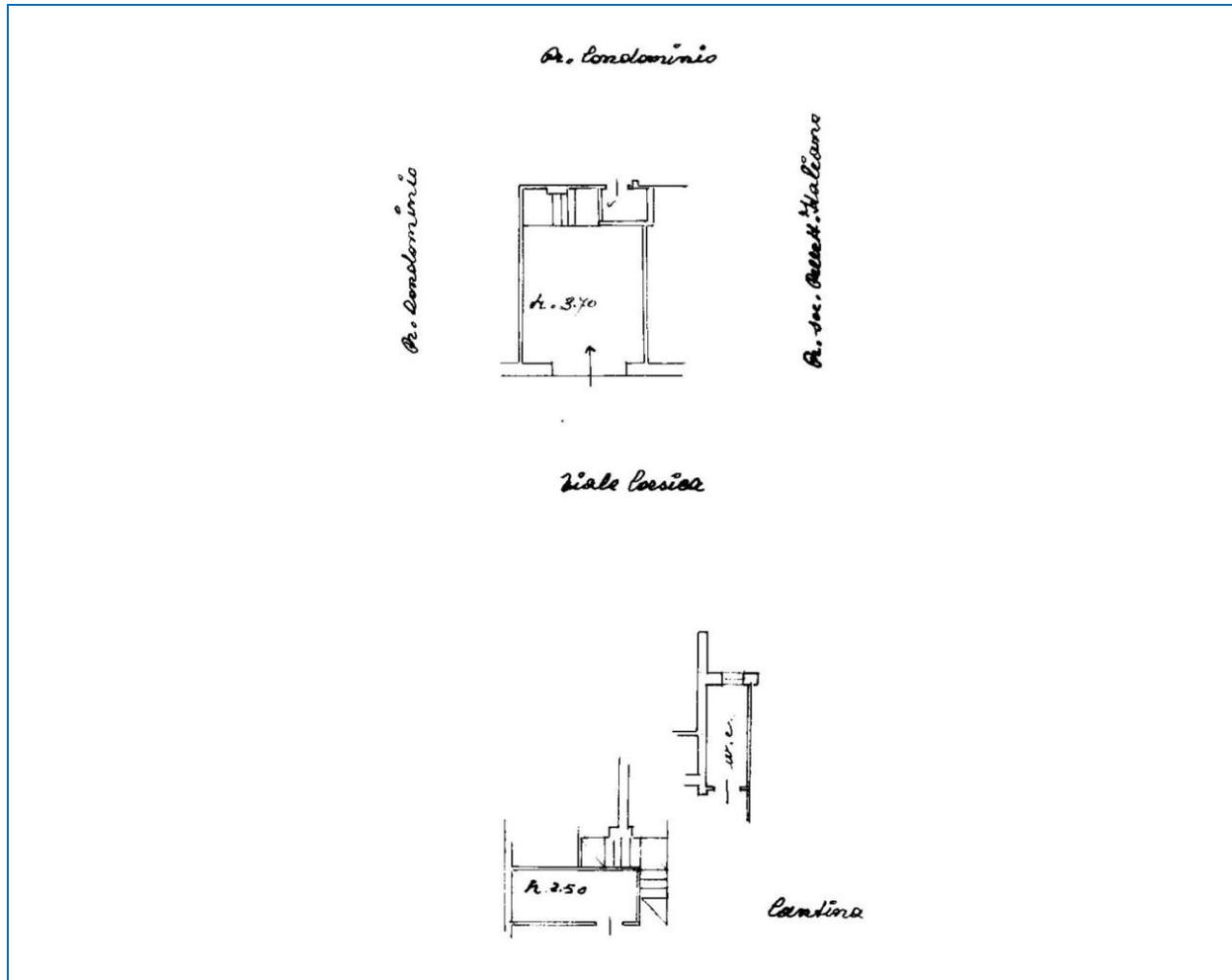


Fig. 3: estratto planimetria catastale del negozio sub. 1 - piano T - S1





Fig. 4: vista del negozio

**Descrizione dettagliata:**

stato componenti edilizie del negozio:  
conservativo

Negozio	Pavimentazione interna: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porta e una vetrina fissa in alluminio e vetro	Normale
	Soppalco: struttura in ferro e scala in ferro senza parapetto	Normale
Bagno	Sanitari: lavabo, wc	Scadente
	Pavimentazione interna: piastrelle ceramica	Scadente
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi esterni: finestra in ferro	Scadente
	Infissi interni: porta in ferro	Normale
Cantina	Pavimentazione interna: cemento	Scadente
	Rivestimenti interni: intonaco a civile	Scadente



Soffitti: intonaco a civile	Scadente
Infissi esterni: porta ferro	Scadente
Elektrico: sottotraccia - conformità: non verificata	Normale
Termico: non verificato - conformità: non verificata	---
Idrico: sottotraccia - conformità: non verificata	---

## 1.5 Superfici

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: 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 pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

*Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:*

**a) dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 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 cavedi.*

**b) 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 ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;*
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;*
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;*
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;*
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.*

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, 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 pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

destinazione locali	superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili %	sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Negozi*	24,00	1,00	24,00
Cantina e bagno	18,70	0,25	4,68
	<b>42,70</b>		<b>28,68</b>

\* Nota: la superficie del soppalco non è stata conteggiata perché non ha la conformità edilizia e catastale

## 1.6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

[470,67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

**G**

Certificazione APE N. 1514601671416 valida fino al  
12/06/2026

## 1.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Il negozio risulta accessibile ai diversamente abili: è possibile con una spesa contenuta superare il dislivello interno/esterno (una alzata), utilizzando una rampa pieghevole.

La cantina e il bagno al piano interrato non sono accessibili.

## 1.8 Giudizio di comoda divisibilità

Considerate le dimensioni ridotte dell'immobile, non è possibile alcun frazionamento.

Si consideri un unico lotto.

## 1.9 Stato di possesso



In occasione del sopralluogo effettuato in data 22/07/2019, con il delegato del custode avv. Francesca Frojo, è stata rilevata la presenza nell'immobile del debitore.

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati.

## 1.10 Conformità edilizia e urbanistica

---

Le opere originarie relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono iniziate prima del 1° settembre 1967. L'immobile è già rappresentato nella cartografia comunale del 1965 e la planimetria catastale in atti risale al 1955.

Presso l'archivio del Comune di Milano, non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto (atti di fabbrica e/o modifiche successive).

Lo stato attuale non risponde alla situazione denunciata nella planimetria catastale in atti del 31/01/1955: sono state effettuate delle opere interne non denunciate (costruzione di un soppalco nel negozio con superficie superiore a quella consentita e altezze non regolamentari). Si deve ritenere l'immobile **non conforme** e le opere non si possono regolarizzare. Il soppalco deve essere smontato e ripristinata la situazione autorizzata.

Opere edilizie ripristino/adeguamento stato dei luoghi: € 1.000 + oneri fiscali.

## 1.11 Conformità catastale

---

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **non conforme** alla planimetria catastale in atti del 31/01/1955.

Poiché le opere eseguite in difformità non si possono regolarizzare, ma devono essere demolite e ripristinato lo stato di fatto denunciato nella scheda del 1955, non è necessario nessun aggiornamento catastale.

## 2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 09/01/2017, dalla dott.ssa Barbara Gipponi, notaio in Bollate, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

### 2.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura

---

#### 2.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna formalità trascritta

#### 2.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale

Nessuna formalità trascritta

#### 2.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 2.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta



## 2.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

### 2.2.1 Iscrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

##### **Pignoramento**

Contro: \*\*\*†

A favore: **Condominio viale Corsica 57/A - Milano**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

31/10/2017 - Atto giudiziario, repertorio n. 40501

24/11/2017 - Trascritto a Milano 1 ai nn. 56716/83373

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 395 Particella 402 Subalterno 1

C1 - negozi e botteghe, viale Corsica 57/A, p T - S1, 19 mq

Pignoramento sino alla concorrenza di € 6.443,19 oltre interessi.

##### **Pignoramento**

Contro: \*\*\*

A favore: **Condominio viale Corsica 57/A - Milano**

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

05/10/2016 - Atto giudiziario, repertorio n. 47799

15/11/2016 - Trascritto a Milano 1 ai nn. 50401/74497

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 395 Particella 402 Subalterno 1

C1 - negozi e botteghe, viale Corsica 57/A, p T - S1, 19 mq

*Nota: il suddetto pignoramento non ancora cancellato, è associato ad una procedura esecutiva (RGE 2544/2016) estinta.*

### 2.2.2 Altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

### 2.2.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

## 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta in data 09/01/2017, dalla dott.ssa Barbara Gipponi, notaio in Bollate, alla quale si fa completo riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.



### 3.1 Attuali proprietari

---

\*\*

Proprietari (dal 21/10/2004 ad oggi) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Donnini Maria Luisa - Milano del 21/10/2004, rep. n. 57947/8234, trascritto a Milano 1 in data 26/10/2004 ai nn. 52717/85678.

### 3.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

---

Al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento risultava intestato alla sig.ra \*\*\*, in forza di successione legittima in morte della sig.ra \*\*\* (denuncia successione del 02/11/1984, rep. n. 7887, trascritta a Milano 1 in data 10/08/1987 ai nn. 27322/39398 e accettazione tacita di eredità trascritta il 04/07/1995 ai nn. 16220/24114).

Con atto di compravendita del 03/07/1998, rep. 15263, notaio Crestetto Roberta - Milano, trascritto a Milano 1 in data 14/07/1998 ai nn. 20569/29549, la sig.ra \*\*\*, vendeva al sig. \*\*\* che acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con atto di compravendita del 26/04/2000, rep. 85858, notaio Chiodi Daelli Cesare - Milano, trascritto a Milano 1 in data 28/04/2000 ai nn. 14990/22428, il sig. \*\*\*, vendeva ai signori \*\*\* che acquistavano la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con atto di compravendita del 26/02/2001, rep. 87609, notaio Chiodi Daelli Cesare - Milano, trascritto a Milano 1 in data 05/03/2001 ai nn. 10812/15152, i signori \*\* vendevano al sig. \*\*\* che acquistava la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Con atto di compravendita del 21/10/2004, rep. 57947, notaio Donnini Maria Luisa - Milano, trascritto a Milano 1 in data 26/10/2004 ai nn. 52717/85678, il sig. \*\*\*, vendeva ai signori \*\*\* che acquistavano la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, ciascuno per la quota di 1/2.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### *Spese condominiali scadute/insolite*

Non è stata inviata dall'amministratore alcuna risposta alla richiesta di informazioni della scrivente del 04/07/2019.

**Nota:** *la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni pignorati dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*



### *Cause in corso*

Nessuna formalità trascritta

### *Atti ablativi*

Nessuna formalità trascritta

### *Informazioni derivanti dall'atto di provenienza*

- Prezzo della vendita 21/10/2004: € 43.000,00
  - a favore: \*\*\*
  - contro: \*\*\*
  - negozio con retro al piano terreno, con annessa cantina e servizio esterno al piano sotterraneo, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 395, mappale 402, sub. 1;
  - alla data di acquisto il sig. \*\*\* ha dichiarato di essere celibe;
  - alla data di acquisto il sig. \*\*\* ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
  - dichiarazioni ai sensi delle leggi in materia urbanistica: costruzione anteriore al 1° settembre 1967, nessuna modifica successiva;
  - è compresa nella vendita la proporzionale quota condominiale di 58/1000.
- All'atto di provenienza non è allegata la planimetria dell'immobile.

### *Ricorsi per intervento*

Nessuno

## 5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 5.1 Pratiche edilizie

#### **Atti di fabbrica e abitabilità**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Non sono stati reperiti gli atti di fabbrica originari e l'abitabilità.

#### **Modifiche successive**

Successivamente all'edificazione, l'unità immobiliare è stata oggetto di variazioni interne non denunciate.

Non risulta che per le modifiche successive alla costruzione, siano state presentate pratiche edilizie.

### 5.2 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

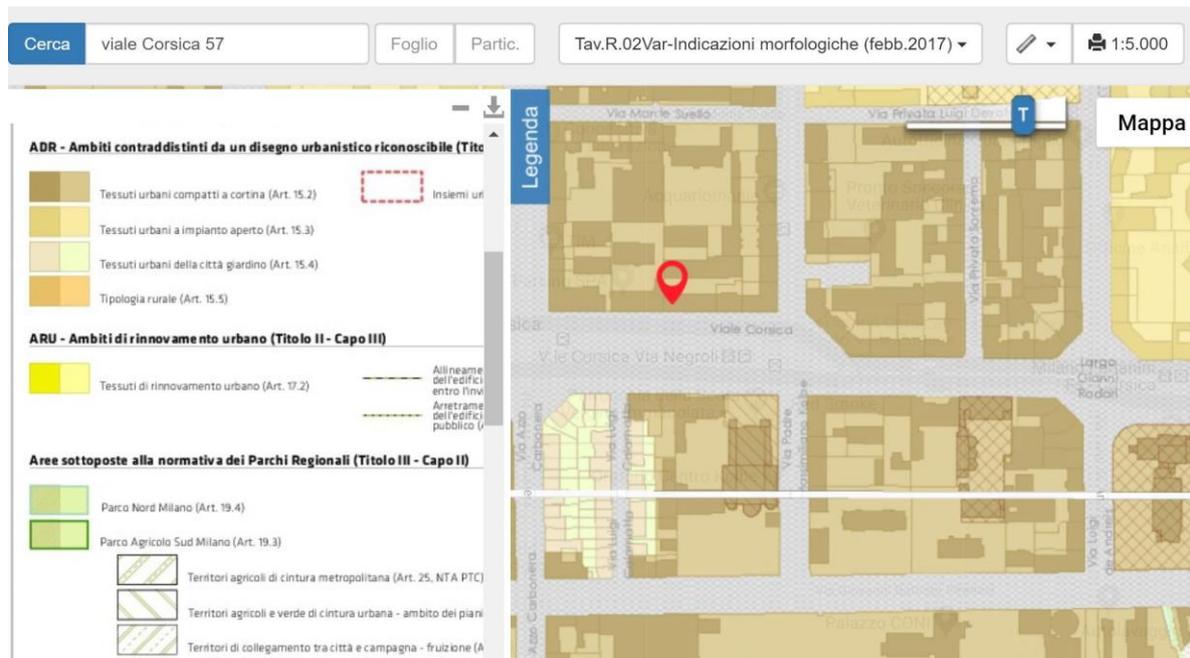
TUC - tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.)

TRF - tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a. i. i. N.t.a.)

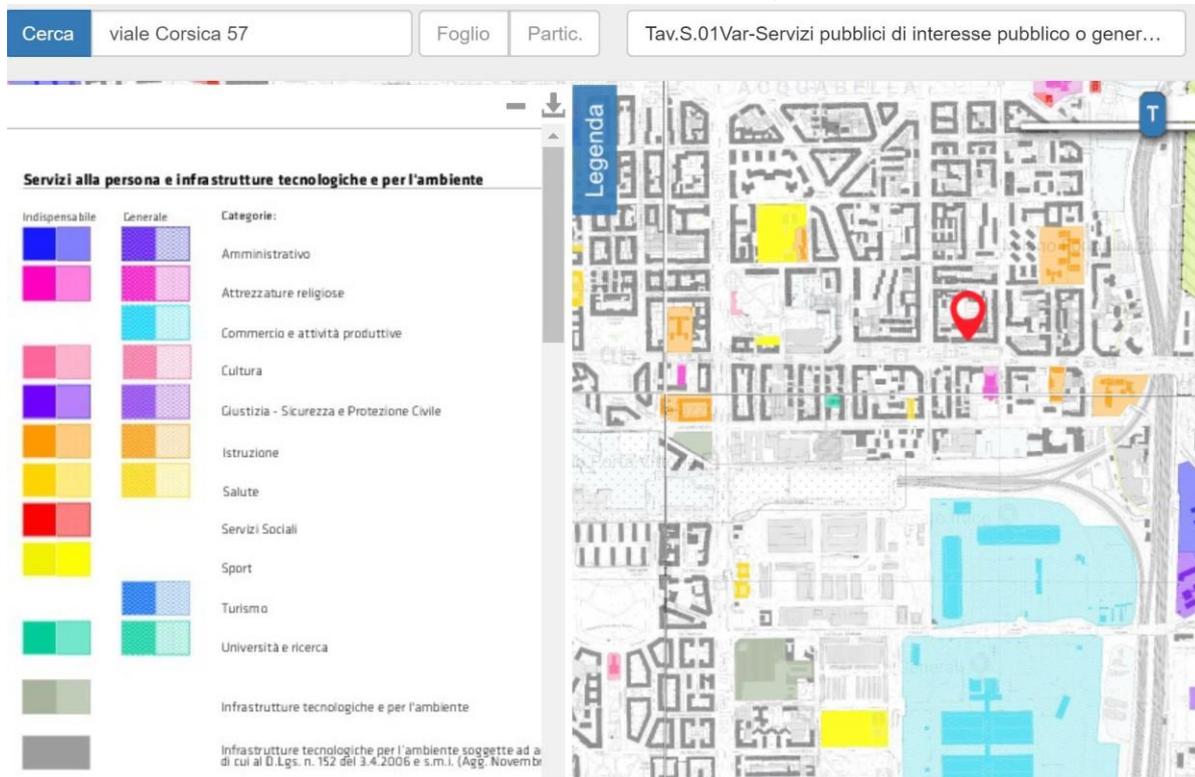
ADR - ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile







Estratto PGT Milano - PaR Tav. S01 - Servizi pubblici



### 5.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT vigente, l'area su cui insiste il bene oggetto della presente procedura, non risulta sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica.



## 6. VALUTAZIONE DEI BENI

### 6.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio pignorato, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

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

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *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, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici** e **caratteristiche** in data: **22/07/2019**).

### 6.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2018;
  - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2018.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it).

**OFFERTE DI VENDITA** *pertinenti lo specifico segmento di mercato*

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione luglio 2019



Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano, v.le Corsica/Lomellina	negozio + cantina	50,00	€ 115.000
Milano, via Mezzofanti	negozio	38,00	€ 75.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "negozi": € /m<sup>2</sup> 1.900 e € /m<sup>2</sup> 2.300

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

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO: Argonne, viale Corsica - Zona: periferica - consultazione luglio 2019. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "negozi in buono stato" tra € /m<sup>2</sup> 1.634 e € /m<sup>2</sup> 2.314

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2018 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/Piola, Argonne, Corsica - codice zona: D12. Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "negozi - stato conservativo normale" tra € /m<sup>2</sup> 1.600 e € /m<sup>2</sup> 2.350

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2018 - Settore Est: Argonne, Corsica

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

- "negozi" tra € /m<sup>2</sup> 1.450 e € /m<sup>2</sup> 2.600

## 6.3 Calcolo del valore di mercato

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

- + ottima accessibilità, vetrina in buona posizione commerciale
- + ubicazione zona periferica, ma comodamente raggiungibile dal centro e dall'aeroporto
- + locale interrato collegato al negozio
- scadente condizione di manutenzione degli interni
- opere edilizie di adeguamento (demolizione soppalco)

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: commerciale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area libera



Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a: circa **2.500 €/mq**

descrizione	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
<b>Lotto 1 - sub. 1</b>	29,00	€ 72.500,00

#### 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

##### Lotto 1 - sub. 19

**Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale: € 72.500,00**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 3.625,00

Spese opere edilizie adeguamento

- € 1.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:

€ 67.875,00

##### Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/ quota

**libero:** € 67.875,00  
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: **€ 68.000,00**

*La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla certificazione notarile in atti e tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito, non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.*

*Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale*



riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Si ricorda altresì che sempre per legge (artt. 2919 e 2921 cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente ha specifici e chiari limiti entro i quali far valere eventuali propri diritti e/o pretese anche risarcitorie derivanti da eventuali diritti di terzi sull'immobile e per l'eventuale evizione dello stesso.

**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 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 l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Con osservanza

Date dei sopralluoghi:	22/07/2019	L'esperto Arch. Alessandra Cavallo
Data della valutazione:	30/07/2019	
Data della relazione:	31/07/2019	

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, alla Parte esecutata e al custode giudiziario.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.

**7. ALLEGATI**

A. Fotografie immobile - viale Corsica 57/A

