

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 3.354/2014.

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA.

Aggiornamento 19.04.2021. Aggiornamento 17.05.2021

Lotto unico, appartamento con cantina in via Teano 9 a Milano (MI).



Immagine 1. Foto del fabbricato.

¹ Immagine tratta dal sito Lombardia Beni culturali "Architettura in Lombardia dal 1945 ad oggi".



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano, via Teano 9; piano secondo e interrato

Categoria A4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, vani 4,5 rendita catastale 499,67 Euro.

Dati Catastali: Foglio 14, Particella 28, Subalterno 702 (ex 6), zona censuaria 3, (fabbricato 64, scala X, interno 260).

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura occupato dal cognato e da altre persone non congiunte. I proprietari dai documenti forniti dal custode risultano con dimora abituale con le famiglie.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno come riferito dall'Agenzia delle Entrate contattata il 15.10.2020

Comproprietari.

Nessuno oltre

- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f.
- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 106.000



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso al bene è avvenuto in presenza del custode e degli occupanti.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento con cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Teano 9, unità ad uso abitazione al piano secondo, con annessa cantina.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con
- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con ..., in regime di separazione dei beni.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con
- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con ... in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **Foglio 14, Particella 28, Subalterno 702 (ex 6).**

Dati classamento: categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 57 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq.

Indirizzo: via Teano 9 a Milano (MI).

(Dati derivanti da: Atto di Provenienza **(Allegato C)**, Visura storica per immobile **(Allegato E)**).

1.4 Coerenze, da Nord in senso orario

- Secondo piano: giardino INA Casa, altra unità immobiliare (interno 259), parti comuni da cui si accede e altra unità immobiliare (balcone), giardino INA (vedi **Allegato H** planimetria catastale).
- Piano interrato: corridoio da cui si accede, area comune, cantina di terzi su due lati.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

L'atto di pignoramento fa riferimento al subalterno precedente alla Variazione del 09.11.2015 dovuta all'inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'unità si trova nel Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: quartiere Comasina, zona periferica.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: abitazioni di tipo popolare e civile.

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



Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi.

Principali collegamenti pubblici:

- a 230 m dalla metro 3, fermata Comasina
- a 50 m dalla Linea 41, 52 - via Teano 21.

2.2 Breve descrizione della zona.

Il quartiere Comasina, confinante con i quartieri Quarto Oggiaro, Affori, Bruzzano e Bovisa e con i comuni di Cormano e Novate Milanese, è situato nella periferia Nord di Milano a 6 km dal centro ed è circondato da importanti aree verdi quali il Parco della Balossa (a Nord) e il Parco Nord Milano e il Bosco di Bruzzano (ad Est). Il quartiere è considerato come la più importante realizzazione dell'Istituto Autonomo Case Popolari ed è stato progettato negli anni '50 come quartiere autosufficiente composto di quattro nuclei insediativi separati dai percorsi stradali di penetrazione. La zona è caratterizzata da una forte accessibilità per la presenza di varie linee che permettono il collegamento sia con il centro città di Milano sia con l'hinterland.

Il bene in oggetto è localizzato in una zona molto accessibile per la vicinanza a via Comasina: in pochi minuti a piedi si possono raggiungere la fermata Comasina MM3 e la fermata delle linee del trasporto pubblico che attraversano il quartiere. Benché si trovi in prossimità di una delle vie principali del quartiere (via Comasina), il contesto in cui è inserito è poco trafficato essendo le strade limitrofe per lo più a senso unico di percorrenza.

Analoghe con un'edificazione con tipologia a condominio di altezza che varia da 4 a 9 piani fuori terra.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico **Allegato A**).

Gli edifici gemelli di via Teano, realizzati per l'Istituto Autonomo Case Popolari, sono due enormi parallelepipedi di nove piani disposti parallelamente e in posizione sfalsata tra loro. La chiarezza tipologica dell'impianto e la matrice razionalista che permea le scelte architettoniche e compositive fanno delle due case multipiano gli episodi residenziali più originali ma allo stesso tempo più decontestualizzati all'interno del quartiere. Ogni edificio ha due vani scala con ascensori che distribuiscono cinque unità abitative per piano, con alloggi da due a quattro locali. In pianta i locali destinati ai servizi occupano quattro settori stretti e lunghi che vanno da un lato all'altro del fabbricato, dichiarando in facciata la semplicità dello schema interno: nel fronte a Est sono evidenziati da stretti loggiati e leggeri sporti murari, nel fronte ovest da due coppie di balconi che si uniscono a una loggia in corrispondenza dei vani scala. Anche sui lati corti la purezza geometrica del volume viene interrotta da due particolari soluzioni di facciata: nel lato Nord una fenditura continua identifica la presenza dei servizi accentuando la verticalità del fronte, mentre sul lato Sud la parte centrale della parete si inclina per ottenere luce da una portafinestra stretta e lunga. Il quarto e l'ottavo piano sono caratterizzati dalla presenza di grandi aperture che disegnano le facciate: sul lato Ovest due logge continue di pertinenza degli appartamenti, sul lato Est due logge profonde pensate per il gioco collettivo dei bambini che rimandano all'idea originaria del piano coperto a uso pubblico. Il basamento è ritmato, lungo tre lati degli edifici, da una sequenza di pilastri interamente staccati dalla parete della facciata.



Immagine 2. Mappa del quartiere.



In sintesi,

- strutture: travi e pilastri in cemento armato
- facciata: intonaco tinteggiato nei toni del bianco / pesca chiaro
- coperture: a falde, con manto in laterizio
- serramenti: in legno, con avvolgibili
- accesso al fabbricato dalla strada attraverso uno spazio aperto condominiale tipo cortile / giardino.
- pavimentazione delle parti comuni (corte) in asfalto.
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete (sono in previsione interventi).

2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico **Allegato A**).

Corpo A.

Si accede all'unità immobiliare dallo spazio condominiale aperto che è condiviso con altri fabbricati; all'ingresso nel comparto vi è una mappa per l'orientamento); l'ingresso alla scala X è ricavato in una delle campate del portico realizzato mediante pilotes e consa di un cancello in metallo e vetro che permette l'accesso ad un piccolo androne. Dopo una prima rampa di scale che porta al piano rialzato attraverso l'ascensore si può raggiungere il secondo piano. Il pianerottolo è piuttosto piccolo pavimentato in marmette di pietra naturale policroma. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un portoncino blindato (blindatura semplice) piuttosto malandato; all'ingresso si apre una prima porta che conduce al cucinino che è dotato di porta finestra e di finestra e prossimo al balconcino; poso coltre si giunge nel locale principale (soggiorno oggi adibito a camera). Attraverso un piccolo disimpegno si raggiunge la camera da letto principale (interessante per il fatto che è dotata di due finestre contrapposte) e al bagno aerato che date le dimensioni verosimilmente è adattabile. In esso è presente l'attacco per la lavatrice.

L'appartamento possiede un buon riscontro d'aria anche contrapposto, altezze maggiori delle minime di legge.

Attualmente i pavimenti sono di vario materiale, tra cui graniglia e gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate e, in alcune parti, rivestite in ceramica (bagno e cucina).

I serramenti sono quelli originali in legno e tapparelle verso l'esterno. In generale l'appartamento non è in buone condizioni e presenta in più punti tracce di umidità e presenza di muffe; finiture e forniture andrebbero sostituite, i serramenti cambiati e gli impianti rifatti, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo e il calore è prodotto mediante teleriscaldamento è diffuso mediante radiatori in ghisa. Il contatore del gas è in cucina.

- La cantina è un vano chiuso da porta in legno e dotato di finestrino.

In sintesi,

- altezze interne più che regolamentari;
- doppia esposizione;
- bagno aerato con vasca;
- finitura delle pareti: intonaco e tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e in cucina;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche (gres) e marmette di graniglia;
- porta d'accesso: portoncino con semplice blindatura;
- infissi esterni: in legno originali dell'epoca della costruzione con vetro singolo e tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato con finitura legno, alcune presentano specchiature in vetro;
- impianto elettrico: sotto traccia senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto centralizzato (teleriscaldamento), distribuito mediante radiatori in ghisa con valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla scaldabagno (posizionato in bagno);
- contatore del gas in cucina;
- contatore elettrico in spazio comune;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: l'unità non è in buone condizioni.



2.5 Certificazione energetica.

La certificazione energetica (fac simile) è allegata (**Allegato H**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.07.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta libero ai fini della procedura ma occupato dal cognato dei proprietari e da latre persone senza titolo e risulta parzialmente arredato. (Rilievo fotografico **Allegato A**).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

A seguito della richiesta effettuata all'anagrafe tributaria il 15.10.2020 e secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate il 21.10.2020 risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente i proprietari quali danti causam (**Allegato B**) in corso di validità ma la cui stipula è successiva alla data del pignoramento.

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari dal 3.07.2002.

- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con
- ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con ... in regime di separazione dei beni.

4.2 Precedenti proprietari.

Secondo quanto scrive il notaio precedentemente nel ventennio ante pignoramento (2000 2020) il bene era di proprietà di:

-, nato a ... (...) il .../.../..., C.f., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 100/100;

Sulla Visura catastale storica allegata (**Allegato E**) precedentemente il bene è stato di proprietà della Azienda lombarda per l'edilizia residenziale (A. L. E. R.) della provincia di Milano con sede in Milano fino alla data dell'acquisto da parte dei danti causam di (... .. padre e, madre che ha rinunciato all'eredità alla morte del marito in favore del figlio). A l'immobile era pervenuto in proprietà in base al patto di futura vendita per le locazioni in essere.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla Certificazione notarile in atti, alla data del 24.09.2019 a firma del implementata dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (**Allegato C**) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegati D**) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.



Nessuna.

- Eventuali note.
- Nessuna.

5.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (iscrizioni) e trascrizioni.**

- Trascrizione del 11.07.2002, atto pubblico tipo compravendita del 03.07.2002 in autentica di
 , notaio in Milano, numero di repertorio 89.924/23.961 del 03.07.2002, trascritto a Milano 2 ai
 numeri 29.125/46.680.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 il giorno 11.07.2002 ai
 numeri 10.095/46.681 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario con sede a ... e domicilio
 ipotecario eletto in ..., ...,, C.f.

Pignoramenti.

- **Pignoramento** trascritto a Milano 1 il 20.01.2015 ai numeri 2.218/1.536, numero di repertorio 20.651 del
 9.10.2014, a carico di ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena proprietà in quota
 di ½ indiviso in comproprietà con ... (cognome) ... (nome), nato a ... (...) il .../.../..., C.f. per la piena
 proprietà in quota di ½ indiviso in comproprietà con in regime di separazione dei beni in favore di
 con sede a ... e domicilio ipotecario eletto in ..., ...,, C.f.
 Il pignoramento è stato notificato il 08.10.2014 e il 15.10.2014

- **Altre trascrizioni.**
- Nessuna.

5.3 **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

6. **CONDOMINIO.**

L'unità fa parte di un supercondominio (per la gestione del teleriscaldamento).

L'unità fa parte anche di un condominio amministrato dallo

Il 15.10.2020 è stata fatta la richiesta di verifica della
 situazione delle spese condominiali sino ad oggi riguardanti nello specifico l'unità in oggetto.

L'amministrazione, con solerzia ha dato riscontro, riferendo che:

- Millesimi per la proprietà sono 19,54 (nell'Atto di provenienza sono citati 20,00 millesimi)
- Millesimi per il riscaldamento 45,20
- Spese scadute a tutto il 30.09.2020 (data di fine gestione) Euro 7.953,63 per il fabbricato
- Spese scadute a tutto il 30/09/2020 (data di fine gestione) Euro 21.077,73 per il supercondominio
- Spese a consuntivo gestione 2019/2020 Euro 3.050,92 per il fabbricato
- Spese a consuntivo gestione 2019/2020 Euro 518,12 per il supercondominio
- Spese a preventivo gestione 2019/2020 Euro 1.884,00 per il fabbricato
- Spese a preventivo gestione 2019/2020 Euro 413,01 per il supercondominio
- Spese straordinarie deliberate e non pagate alla data della perizia
- Ascensore Euro 592,00
- Autoclave Euro 266,00
- Tetto Euro 197,00
- Il condominio non dispone di certificazione energetica (è in programma una ristrutturazione generale per la
 quale sarà rilasciata, ma ancora nessuna delibera)
- Il condominio ha il certificato di collaudo dei cementi armati.

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 comuni 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 delle parti
 comuni.



6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessun vincolo condominiale.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato non è accessibile a soggetti diversamente abili: per accedervi, infatti, è necessario superare un gradino all'esterno del fabbricato e poi una prima rampa di scale che conduce al piano da cui parte l'ascensore; l'unità immobiliare potrebbe essere adattata.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967: verosimilmente tra il 1955 – 1958.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. Nell'Atto di provenienza (Allegato C) si precisa che all'atto di acquisizione (2002) veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica e vi si legge la precisazione che nessuna modifica che necessitasse di provvedimenti autorizzativi era stata apportata.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni:

l'immobile è localizzato all'interno del centro abitato, in zona Tessuto urbano consolidato, Tessuto di recente formazione, ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, tessuti urbani a impianto aperto.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 22.05.2020 veniva fatta Istanza di accesso agli atti. In pari data veniva protocollata.

Il giorno 08.04.2021 scorso è stato possibile accedere agli uffici e visionare il fascicolo nel frattempo reperito in archivio; tuttavia, lo stesso fascicolo, pur riferendosi allo stesso indirizzo, conteneva documenti relativi ad un diverso fabbricato. Si è contestualmente fatta istanza di proseguire nella ricerca.

Successivamente, il giorno 05.05.2021 si è effettuata una seconda visura; il fascicolo faceva correttamente riferimento al fabbricato oggetto di relazione ma conteneva elaborati grafici incoerenti, incompleti (solo una planimetria e un prospetto), apparentemente non definitivi e, comunque, non timbrati dal comune salvo che i prospetti (6.12.1957). Nel fascicolo era, tuttavia, presente la Licenza di occupazione (che corrisponde al Certificato di abitabilità) in cui sono richiamate diverse licenze edilizie delle quali, purtroppo, ad oggi non si è avuto riscontro.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

7.3 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo e ora, nulla si può dire circa la conformità edilizia dell'appartamento e della cantina.

L'immobile in ogni caso non è stato modificato dall'epoca della costruzione. Alla luce della documentazione reperita e visionata, il dubbio che resta è se fosse a suo tempo conforme al progetto depositato in comune. Nella valutazione si considera, cautelativamente, un costo di 1.000 Euro (spese tecniche per eventuali regolarizzazioni e opere) per l'eventuale messa a norma.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale del 2012 (Allegato F).

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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.



Lotto 1 - Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie		Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
		utile netta	S.n.r.		
appartamento	54,20	45,47		100%	54,20
balconi		5,47		30%	1,64
cantina			4,04	25%	1,01
Totale					56,85

9. STIMA**9.1 Criterio di stima.**

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobili **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2019 – zona periferica, Bovisasca – Affori – Pellegrino Rossi - Comasina che dà quotazioni **da Euro/mq 1.400 a Euro/mq 1.650** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (qui lo stato di conservazione è appena sufficiente).
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2019, provincia, Settore Nord, Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano; tipo appartamenti vecchi con impianti obsoleti o da ristrutturare, valori **da Euro/mq 1.700 a Euro/mq 2.450**
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 1.615 (arrotondato)** per abitazioni di tipo economico da ristrutturare.
- Le richieste da parte di venditori sul libero mercato si attestano attorno a **2.250 Euro / mq**.
- dalle ricerche effettuate, si è identificato tra gli altri un immobile comparabile nello specifico segmento



immobiliare localizzato all'intero dello stesso fabbricato, con analoghe pertinenze (cantina) ad un piano superiore oggetto di una recente modifica (attualizzazione della divisione interna) citata nell'atto notarile. Nell'atto di compravendita l'immobile risulta venduto a **2.050 Euro/mq.**

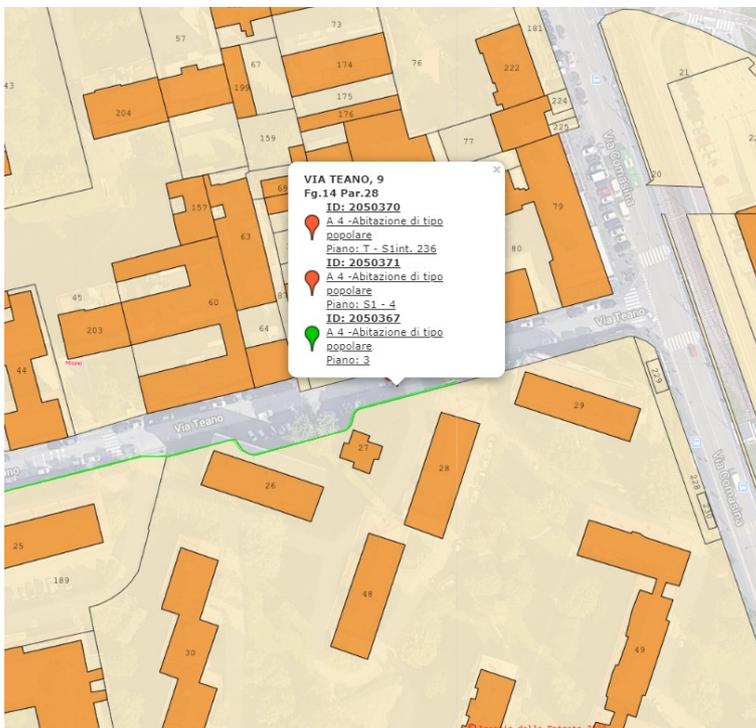


Immagine 3. Posizione dell'immobile comparabile (stesso fabbricato dell'immobile oggetto di stima).



Immagine 4. Riferimenti dell'atto di compravendita dell'immobile comparabile.

9.2 Valutazione.

Lotto 1 - Corpo A

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro) arrotondato
appartamento	A4			
Totale		57,00	1.950,00	112.000,00

9.3 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 in questa relazione.

Lotto 1 - Corpo A

Valore stimato	112.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	5.600,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ² che effettuerà l'acquirente	1.000,00
Spese condominiali ultimo biennio	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	105.400,00
arrotondato	106.000,00

² Secondo le ultime indicazioni dell'Agenzia delle entrate (circolare 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate), potrebbe essere richiesta la separazione catastale tra appartamento e cantina. Si sottolinea che la suddetta estensione non instaura alcun obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando questa contiene già al suo interno tali beni, in assenza di eventi che ne richiedano la variazione in Catasto.



Nota bene. Si tratta di un 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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

...

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

L'unità che corrisponde al Lotto 1, è indivisibile

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- L'atto di pignoramento indica il subalterno 6 che rappresenta l'identificazione precedente alla variazione per l'inserimento del dato di superficie; attualmente il subalterno è il 702.
- Secondo quanto scrive il notaio Rosario Franco, precedentemente nel ventennio ante pignoramento (2000-2020) il bene era di proprietà di, nato a Milano (MI) il .../.../..., C.f., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 100/100; sulla Visura catastale storica allegata (**Allegato E**), invece, precedentemente il bene è stato di proprietà della Azienda lombarda per l'edilizia residenziale (A. L. E. R.) della provincia di Milano con sede in Milano fino alla cessione in proprietà a seguito di locazione da parte dei danti causam di precedente proprietario.
- Le visure effettuate non hanno permesso di capire se sussiste la conformità urbanistica. L'immobile è ante 1967.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente a mezzo posta elettronica certificata e agli esecutati a mezzo posta ordinaria e di aver anticipato lo stesso elaborato in formato digitale all'occupante detentore delle chiavi che durante il sopralluogo aveva fatto avere un indirizzo di posta elettronica.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 17 maggio 2020



L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- Rilievo fotografico esterno e interno.
- Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- Atto di provenienza.
- Ispezione ipotecaria con il subalterno 6 (D1) e con il subalterno 702 (D2).
- Visura storica per immobile.



- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica (reperite)
- H. A.P.E.
- I. Convenzione.

