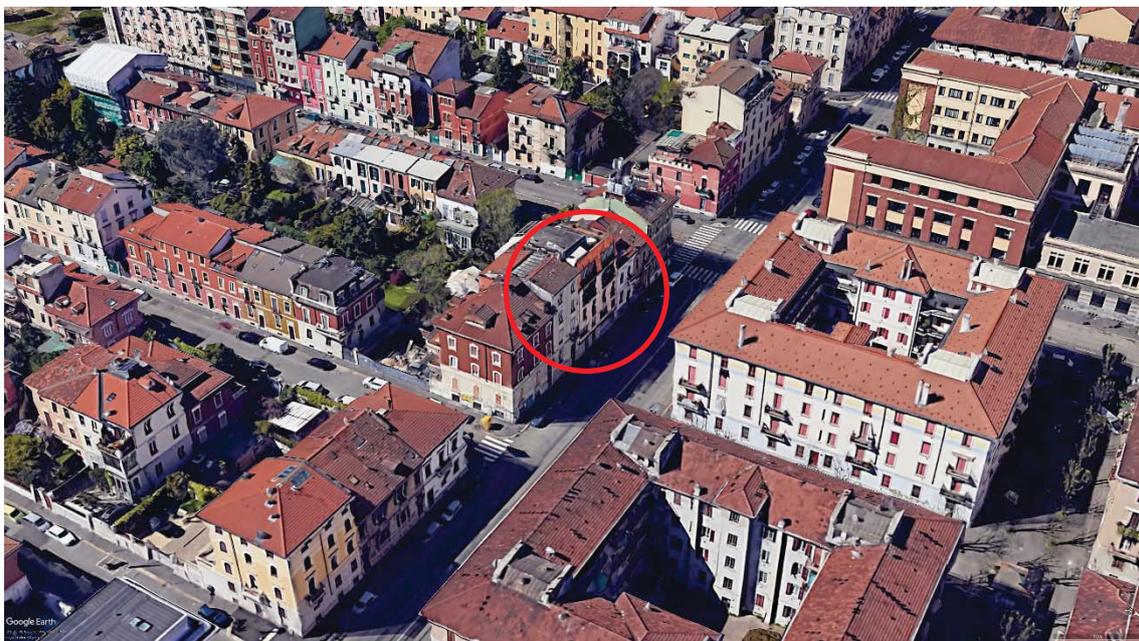


Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Procedura RGE n. 42/2023

Giudice
Dott.ssa Maria Burza

Relazione estimativa
Milano - Via Nicola A. Porpora, 40
Unità immobiliare ad uso residenziale
Lotto unico



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

REPORT

1. Consistenza dei beni: appartamento
2. Ubicazione: Via Nicola A. Porpora, 40 - 20131 Milano
3. Dati catastali - Categoria: A/3 (abitazioni economiche) - Identificativi: F. 274, P. 84, S. 704 ~ F. 274, P. 85, S. 704
4. Possesso: utilizzato da Parte esecutata
5. Creditori iscritti: [REDACTED]
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del valore di mercato: € 890.000,00
9. Valore proposto a base d'asta: € 840.000,00

RELAZIONE

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare avente superficie commerciale di circa 182,00 m², costituita da un appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) sito a Milano, Via Nicola Antonio Porpora, 40. - Identificazione catastale (come da visura): F. 274, P. 84, S. 704 ~ F. 274, P. 85, S. 704, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 9 vani, Rendita € 1.045,83. Coerenze da nord in senso orario (come da atto di provenienza): Via Porpora, proprietà di terzi, prospetto su cortile, proprietà di terzi. - Allegati: a) provenienza, c) catasto

2 Descrizione del bene

LOCALIZZAZIONE - L'unità immobiliare è situata a Milano, in Via Nicola A. Porpora, 40, nelle vicinanze di Piazzale Loreto. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un considerevole traffico automobilistico e da una scarsa disponibilità di parcheggi. L'ambito urbano offre un'ampia pluralità di servizi,¹ tra cui quelli di trasporto.²

EDIFICIO - Il manufatto, che appare in buono stato di conservazione, è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato. La destinazione d'uso è residenziale e la gestione è condominiale. Lo stabile è inaccessibile a soggetti diversamente abili, ossia a persone utilizzando sedie a ruote, oppure condizionate da altri impedimenti psichici o fisici, permanenti o temporanei. Peraltro, il collegamento tra i piani dello stabile, che è privo di ascensore, è consentito da una scala di tipo anomalo.³ Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, videocitofonia.⁴ - L'edificio è privo del locale immondezzaio.

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede tramite un portoncino fronte strada, un piccolo andito e la predetta scala. L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di buona qualità e si presentano in buono stato conservativo. L'alloggio si compone di un soggiorno, tre camere, uno studio, una cucina, tre bagni ciechi, un locale lavanderia,⁵ un locale di servizio, due corridoi,⁶ un disimpegno,⁷ nonché un ampio terrazzo e due balconi. L'appartamento è dotato di una porta di ingresso di tipo c.d. blindato. I pavimenti sono in legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate.⁸ Gli infissi interni, in legno, sono costituiti da porte a battente o a scomparsa, mentre gli infissi esterni, tutti privi di oscuranti, sono costituiti da porte finestra in metallo e vetrocamera.⁹ Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già indicati, l'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo, condizionamento d'aria canalizzato¹⁰ e di altre apparecchiature.¹¹ - Il bene è privo di cantina e autorimessa per singola autovettura (pertinenze non costituibili fisicamente nello stabile).

Annotazione - In relazione a quanto precede si rinvia alla scheda di conformità normativa in appendice.

3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26.07.23, unitamente al Custode Giudiziario, il bene staggito risultava utilizzato da Parte esecutata. Per detto bene non è stata riscontrata dai competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione

4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: [REDACTED] per l'intera quota, in forza di atto [REDACTED], 19.04.07, n. 44870/14633, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, il 17.05.07 ai nn. 35973/20238.
- 4.2 Precedenti: [REDACTED] per l'intera quota in forza di atto [REDACTED], 03.04.02, n. 41934, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 il 10.04.02 ai nn. 24157/16025.

5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
- 5.1.1 domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 5.1.4 altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.2.1 Iscrizioni, a carico di [REDACTED] per l'intera quota: a) ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 17.05.07 ai nn. 35975/8730, a favore di [REDACTED]; b) ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 07.10.19 ai nn. 73977/13104, a favore di [REDACTED]; c) ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 30.10.19 ai nn. 80699/14357, a favore di [REDACTED].
- 5.2.2 Pignoramenti, a carico di [REDACTED] per l'intera quota: a) derivante da atto di precetto del 19.02.20, n. 5181, a favore di [REDACTED], trascritto il 05.03.20 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 17700/11033; b) derivante da atto di precetto del 15.12.22, n. 33836, a favore di [REDACTED], trascritto il 20.01.23 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 3450/2545.
- 5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate
- 5.2.4 Altre trascrizioni: nessuna
- Annotazione - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso il 24.01.23 [REDACTED] la scrivente ha effettuato il 30.10.23 una verifica riguardante il periodo successivo al 24.01.23, non rilevando elementi di aggiornamento. - Allegati: b) conservatoria.

6 Spese di gestione immobiliare¹²

- 6.1 Ordinarie annue: € 1.900,00 circa (ultimi due esercizi € 3.800,00)
- 6.2 Straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- 6.3 Scadute ed insolte alla data del 11.07.23: € 903,55
- Quote millesimali: a) proprietà 191,817; b) generali 191,817 - Allegati: e) comunicazioni

7 Conformità normativa

- 7.1 EDIFICIO
- Agibilità: non riscontrata per indisponibilità del relativo certificato. - Occorre inoltrare apposita istanza (SCA) presso i competenti Uffici (SUE).¹³ - Allegati: f) agibilità
 - Regolarità fondiaria: riscontrata per quanto attiene all'iniziale costruzione (1910). Si ritiene opportuna la verifica normativa dell'intero fabbricato, considerati i vari interventi di trasformazione succedutisi nel tempo. - Allegati: g) titoli abilitativi.
- APPARTAMENTO
- 7.2 Regolarità edilizia: non riscontrata a causa di alcune irregolarità. - È necessario inoltrare un'istanza di sanatoria, nell'ambito della quale occorrerà tener conto anche delle pregresse attività svolte dall'Amm.ne Comunale (2002), nonché di quanto disposto dagli artt. 9 bis e 34 bis - TUE¹⁴ - Allegati: h) titoli abilitativi, i) attività di vigilanza.
- Annotazione - In relazione a quanto precede si rinvia alla scheda di conformità normativa in appendice.
- 7.3 Regolarità catastale: non riscontrata poiché la più recente planimetria (2009) non corrisponde allo stato di fatto. - È necessario inoltrare un'istanza di aggiornamento presso i competenti uffici. - Allegati: c) catasto.

8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)¹⁵

Sono stati effettuati rilievi metrici in base agli elaborati grafici resisi disponibili, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	166,41	1,00	166,41
Terrazzo (unità principale)	37,50	0,35	13,12
Balconi (unità principale)	10,00	0,25	2,50
Totale			182,03
Totale arrotondato			182,00

Legenda: A: superficie m²; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m²

9 Analisi di mercato

Milano - Zona residenziale adiacente a Piazzale Loreto. - Ipotesi di suddivisione del bene staggito: non si reputa possibile e comunque conveniente attuare frazionamenti dell'unità immobiliare, ritenendola commercialmente un lotto unico.

9.1 Analisi generale di mercato - Dati statistici e informazioni orientative

Sono stati considerati, i seguenti settori immobiliari: a) andamento dei prezzi di vendita; b) attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). I relativi esiti sono riportati in appendice

9.2 Analisi specifica di mercato - Comparazione puntuale dei prezzi di vendita

Gli elementi di valutazione sono stati rilevati in modo particolare dalla disamina di cinque atti di alienazione¹⁶ relativamente recenti. È stata poi svolta una procedura di valutazione immobiliare (IVS - MCA)¹⁷ i cui esiti sono riportati in appendice.

9.3 Posto il quesito giudiziario è stata eseguita una procedura di valutazione estimativa in base alle vigenti disposizioni legislative,¹⁸ i cui esiti sono riportati di seguito. Poiché detta procedura prevede una stima monoparametrica è stato determinato il relativo valore unitario in base ai predetti atti di alienazione. Pertanto:

$$\text{Valore unitario ordinario: } V_u = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} \quad \text{Valore di mercato: } V = V_u \cdot S \text{ (Superficie m}^2 \text{ 182,00)}$$

$$\text{ossia: } \frac{4.230.000,00 \text{ €}}{866,00 \text{ m}^2} = 4.900,00 \text{ € m}^2 \cdot 182,00 \text{ m}^2 = 892.000,00 \text{ €}$$

Legenda:

- V valore commerciale dell'immobile oggetto di stima
- S superficie convenzionale (commerciale) del bene oggetto di stima
- V_u valore unitario ordinario
- ΣP somma dei valori commerciali di alienazione
- ΣS somma delle superfici commerciali alienate

10 Determinazione del valore immobiliare ai sensi dell'art. 568 Cpc

Bene costituito da un appartamento come precedentemente descritto:

Superficie commerciale	m ²	182,00
Valore unitario ordinario a m ²	€	4.900,00
Valore immobiliare	€	892.000,00
Valore immobiliare arrotondato per difetto a	€	890.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) ¹⁹	€	44.500,00
Reintegro spese condominiali insolute	€	3.800,00
Regolarizzazione comunale e catastale (sanzioni amministrative e costi professionali) ²⁰	€	2.700,00
Opere di regolarizzazione (costo complessivo per demolizione, finitura e altre opere occorrenti)	€	4.000,00
Totale detrazioni	€	55.000,00
Valore immobiliare proposto a base d'asta	€	835.000,00
Valore immobiliare arrotondato per eccesso proposto a base d'asta	€	840.000,00

Milano, 08.11.23


Arch. Alessandra Tacchini

Valutatore immobiliare certificato

**Appendice**

Documenti prodotti dalla scrivente

-
- Riprese e stampe fotografiche (n. 32)
 - Conformità normativa - Precisazioni
 - Analisi generale di mercato - Dati statistici e informazioni orientative
 - Analisi specifica di mercato - Comparazione puntuale dei prezzi di vendita

Allegati

Documenti acquisiti dalla scrivente

-
- a) Studio [REDACTED]: atto di provenienza (2007)
 - Studio [REDACTED]: atto di provenienza (2002)
 - b) Conservatoria RR. II. (Servizi di pubblicità immobiliare): esito ispezione (2023)
 - c) Catasto fabbricati: visura storica per immobile, estratto di mappa, schede planimetriche (2023)
 - Anni di riferimento delle schede planimetriche acquisite: 1939/1940 (n. 3); 2001 (n. 1); 2009 (n. 1)
 - d) Ufficio del Registro: esito interrogazione (2023)

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

- e) una comunicazione comprensiva di allegati (2023)

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

EDIFICIO

Archivio Storico

- f) verbale di terza visita (1911) e correlati elaborati grafici
- assenso al rilascio della licenza di occupazione
- g) nulla osta (1910)

Archivio Civico

Licenza per opere edilizie comprensiva di un elaborato grafico (1959)

Licenza per opere edilizie comprensiva di un elaborato grafico (1960)

Licenza per opere edilizie comprensiva di un elaborato grafico (1965)

UNITA' IMMOBILIARE

Archivio Civico

h) DIA comprensiva di cinque elaborati grafici (2002)

i) attività di vigilanza - Estratto

Richiesta di documentazione dell'Amm.ne Comunale alla Parte interessata (2002)

Inoltro all'Amm.ne Comunale della documentazione richiesta da Parte interessata (2002)

Municipio 3

DIA comprensiva di un elaborato grafico e di dichiarazione fine lavori (2005)

DIA comprensiva di un elaborato grafico e di dichiarazione fine lavori (2006)

Documenti prodotti dalla scrivente

quattro istanze di accesso agli atti e una richiesta di acquisizione documenti in copia

Altre informazioni

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra la scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

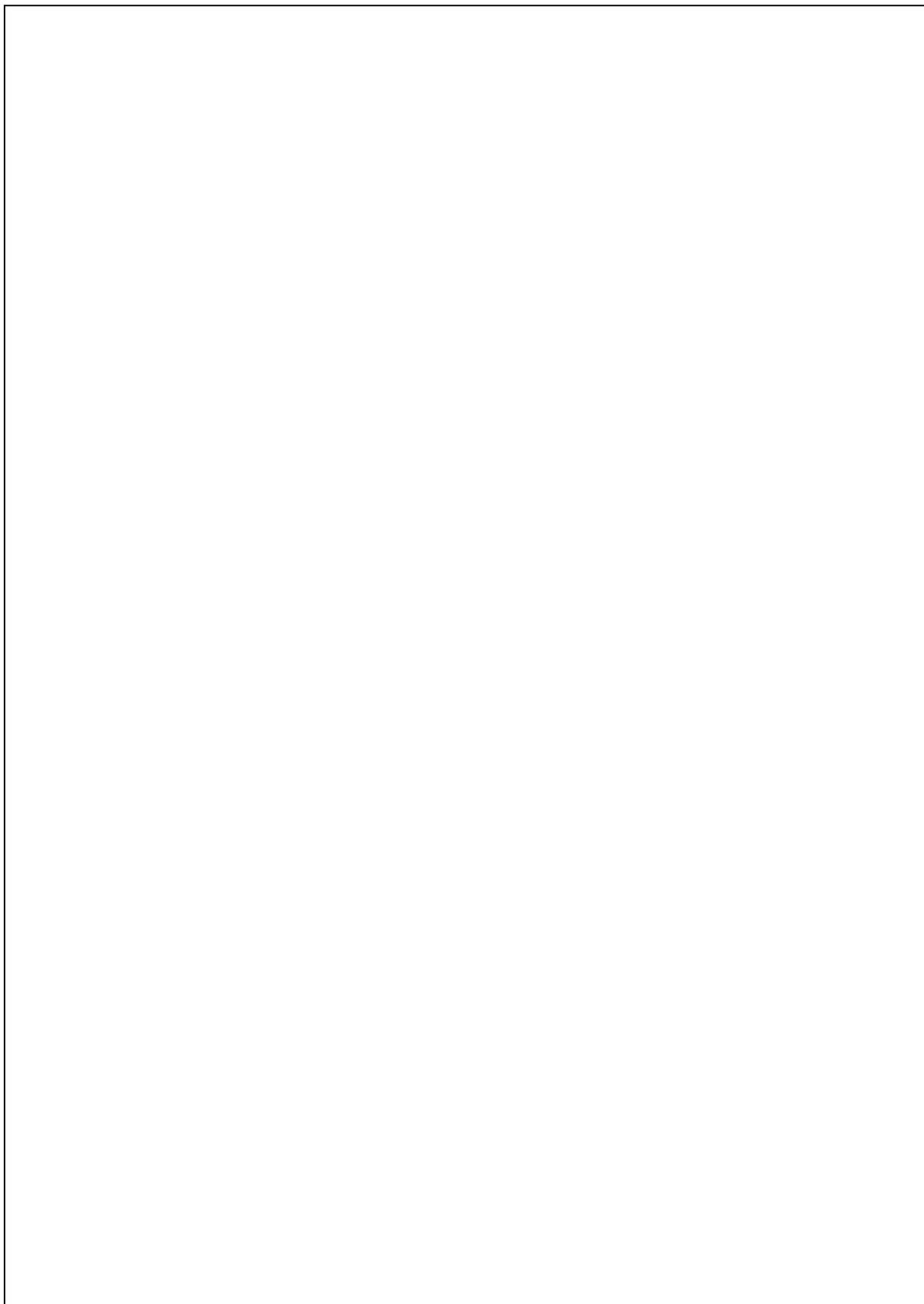
Annotazioni

-
- ¹ Servizi: municipio, presidi delle forze dell'ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi.
 - ² Trasporti: metropolitana: stazione Loreto (M1 - M2). Mezzi urbani di superficie: ATM, linee n. 39, 55, 56, 62, 81, 90, 91 e 92 (0,5 Km, a piedi: 5'). Raccordo autostradale: tangenziale est (A 51) svincolo di Lambrate - Segrate: 2,5 Km. Collegamenti aeroportuali: Linate (MI) 7 Km; Malpensa (VA) 55 Km; Orio al Serio (BG) 48 Km.
 - ³ La scala collega il piano terra al secondo piano e ai piani superiori (il primo piano è escluso). La rampa è di disagiata utilizzazione data la sua irregolarità per la presenza di molteplici gradini a ventaglio, nonché per la ripetuta assenza di pianerottoli e corrimano. Si annota anche la considerevole altezza del gradino di ingresso al fabbricato.
 - ⁴ Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili mediante sopralluogo (degli impianti rilevati non sono state acquisite le relative dichiarazioni di conformità poiché non disponibili).
 - ⁵ I tre bagni sono dotati di quattro apparecchi sanitari, mentre il locale lavanderia di tre. Due bagni sono dotati di doccia e uno di vasca. Il locale lavanderia è dotato di una vasca di dimensioni ridotte.
 - ⁶ I locali misurano H m 3,25 ad eccezione dei corridoi e dei relativi bagni, aventi H rispettivamente di m 2.40 e m 2.90.
 - ⁷ Antistante la cucina.
 - ⁸ I rivestimenti delle pareti dei locali di servizio sono in materiale lavabile a tutt'altezza, tranne un bagno che è rivestito su una parete in piastrelle.
 - ⁹ Con grandi ante scorrevoli sul lato del terrazzo e, invece, in alluminio e vetrocamera, con ante a battente, sul lato dei balconi. I fronti finestrati sono esposti a sud e a nord.
 - ¹⁰ Le unità principali di questi impianti sono collocate rispettivamente sul terrazzo e su uno dei balconi.
 - ¹¹ I bagni e il locale lavanderia sono dotati di ventilazione meccanica. Nell'appartamento vi sono le predisposizioni di allacciamento per un cuoco vivande e per una lavastoviglie (collocate nel locale cucina); nonché per una lavabiancheria

(collocata nel locale lavanderia). Alle predisposizioni sono collegate attualmente tutte le apparecchiature.

- ¹² Come indicate dall'Amm.ne Condominiale in data 11.07.23.
- ¹³ Salvo non sia stato già richiesto o prodotto tale certificato.
- ¹⁴ DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (GURI n. 245/2001), artt. 9 bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" e art. 34 bis "Tolleranze costruttive".
- ¹⁵ Cfr. DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, appendice per le stime, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- ¹⁶ Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente.
- ¹⁷ International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London.
- ¹⁸ Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato nella letteratura di settore.
- ¹⁹ Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione): per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.
- ²⁰ Valori non inferiori alle somme monetarie indicate e inerenti il solo appartamento, con esclusione di eventuali spese attinenti alle parti comuni, oppure per esborsi non adeguatamente individuabili nell'ambito del presente incarico.

— • —





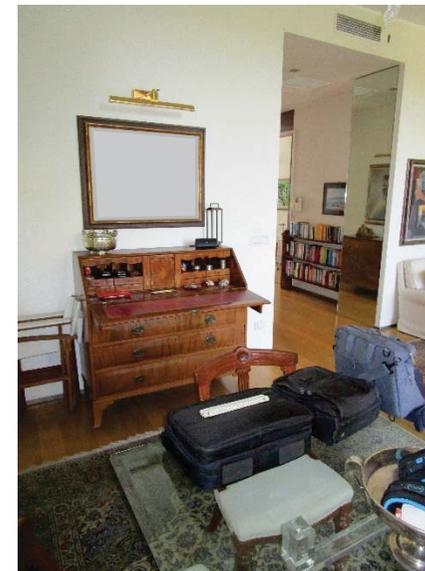
Porta di accesso



Ingresso



Soggiorno



Cucina

Terrazzo





Studio



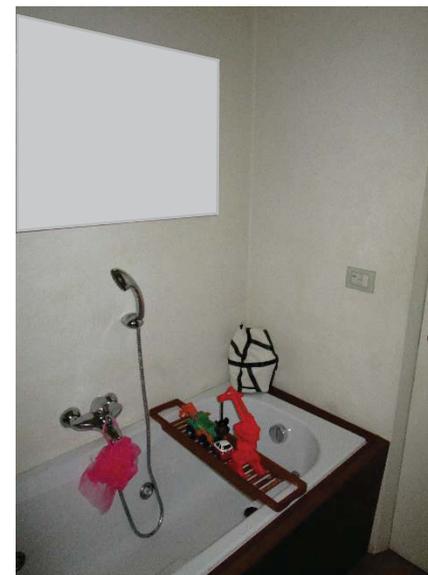
Primo bagno



Prima camera



Secondo bagno





Seconda camera



Terzo bagno



Camera da letto con cabina armadio



Locale lavanderia





Stanza di servizio



Primo balcone verso Via Porpora



Secondo balcone verso Via Porpora

Prospetto edificio



Ingresso condominiale



Vano scala



Particolare scala



Conformità normativa

PRECISAZIONI

Introduzione

Nell'ambito degli accertamenti immobiliari eseguiti, oltre al sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare staggita,¹ sono state svolte attività di accesso agli atti presso più uffici² e mediante differenti modalità.³ In particolare, molti dei documenti acquisiti sono stati preventivamente e autonomamente selezionati da Funzionari della Pubblica Amministrazione e dagli stessi trasmessi alla scrivente che ha in seguito svolto le relative attività di audit documentale.⁴

Difficoltà riscontrate

Durante le attività di due diligence immobiliare⁵ sono state ravvisate alcune irregolarità riguardanti i seguenti aspetti:

- a) modifiche al prospetto dell'edificio mediante la realizzazione di due balconi;
- b) parziale modifica dell'assetto distributivo riguardante due bagni;
- c) realizzazione di quattro vani porta aventi larghezza non regolamentare;
- d) inclusione di tre modeste porzioni di solaio nella superficie dell'alloggio;
- e) uso abitativo di una porzione del preesistente sottotetto.

Attività di regolarizzazione

Ferma restando la necessità di un preventivo confronto con i competenti Uffici,⁶ a riguardo di tutte le opere indicate al paragrafo precedente si ritiene che in relazione a quanto indicato alle lettere a) e b) sia necessario inoltrare un'istanza di sanatoria; per quanto attiene alla lettera c) s'impone la modifica materiale della situazione esistente; infine, a riguardo di quanto indicato alle lettere d) ed e) potrebbero valere le disposizioni indicate agli artt. 9 bis e 34 bis - TUE.⁷

ANNOTAZIONI

Modifiche al prospetto dell'edificio

Sul fronte di Via Porpora⁸ sono stati realizzati due balconi in ampliamento di altri quattro, aventi minori dimensioni, previsti nel correlato titolo abilitativo del 2002.⁹

Modifica dell'assetto distributivo

Sono stati modificati due bagni mediante l'edificazione di due tavolati, derivando da ciò la realizzazione di tre bagni e di un vano lavanderia.

Vani porta aventi larghezza irregolare

La realizzazione di quattro vani porta aventi larghezza di ~ m 0,60, impone la modifica di tali dimensioni in base alle disposizioni vigenti ed applicabili.

Porzioni di solaio incluse nella superficie utile dell'alloggio

Sono state incluse nella superficie utile dell'alloggio tre porzioni di solaio assommanti a ~ m²0,92: poiché tale dimensione è inferiore al 2% della superficie dell'appartamento, si ritiene che detta situazione possa essere ricondotta a quanto stabilito dall'art. 34 bis, c. 1 - TUE.

Uso abitativo del preesistente sottotetto¹⁰

Nel 2002, l'Amm.ne Comunale ha richiesto alla Parte interessata di comprovare la liceità dell'uso abitativo di una porzione dell'appartamento staggito,¹¹ fatto per cui la Parte interessata ha inoltrato ai competenti Uffici taluni documenti. Dal successivo acquiescente comportamento dell'Amm.ne Comunale deriverebbe, per deduzione, la regolarità della situazione in essere, pur in assenza di un titolo abilitativo o di un dispositivo equipollente. Pur tuttavia, a scanso di ogni eventuale inconveniente, anche rilevante, si ritiene necessaria la definizione normativa di quanto prospettato mediante apposito iter amministrativo ricorrendo, ove possibile, a quanto disposto dall'art. 9 bis, c. 1 bis - TUE.

(segue)

Ulteriori aspetti di conformità normativa**EDIFICIO**

- Strutture portanti: non è stato possibile reperire documenti al riguardo e acquisire il certificato di idoneità statica (CIS) poiché non disponibile. A margine di quanto precede, per complementarietà si annota che gli elementi di tamponamento sono costituiti da murature in laterizio rivestite con pannelli di cemento (oppure intonacate) nonché da un tetto piano.
- Impianti e servizi tecnologici: non sono state acquisite, poiché non disponibili, le dichiarazioni di conformità rese ai sensi del DM 37/08 smi riguardanti sia gli impianti tecnologici dell'edificio, sia gli impianti tecnologici dell'appartamento.
- Sicurezza antincendio: non è stato acquisito alcun documento.

Annotazione - Le verifiche di conformità normativa, sono state svolte in base alle indicazioni contenute nel relativo quesito giudiziario i cui esiti sono sopra indicati, ogni altro aspetto non è stato esaminato.

APPARTAMENTO

- Prestazione energetica: attestato di prestazione energetica (APE), non disponibile.
- Oscuranti: non più previsti dal regolamento edilizio allora vigente.
- Il guardaroba situato nella camera da letto matrimoniale, anche considerato come cabina armadio risulterebbe conforme alle disposizioni del regolamento edilizio allora vigente (2002).

DOCUMENTAZIONE

Le indicazioni rese nella presente relazione, ove non ricavabili visivamente in sede di sopralluogo, sono state dedotte dai documenti resi disponibili. Per altro si sono rilevate incongruenze nei documenti esaminati, oppure dal confronto tra essi. Ad esempio: il verbale di terza visita (1911) contiene incongruenze tra testo e disegni; negli elaborati grafici compiegati alla DIA 15.09.06, P.G. 869809 sono presenti inesattezze dimensionali (misure lineari comprese tra m^2 0,40 ÷ 0,05) che comunque non pregiudicano la regolarità delle superfici abitabili e dei relativi rapporti aeroilluminanti.

Principali riferimenti normativi

vigente legislazione nazionale e regionale
regolamenti edilizi comunali (1999 e 2014)
regolamenti locali d'igiene (1902, 1959 e 1995)

Verifiche escluse

Sono stati esclusi dalla verifica di conformità normativa gli aspetti indicati nelle Appendici A, B e C, della norma UNI 10998:2002 - Archivi di gestione immobiliare, tranne gli aspetti trattati al punto 7 della presente relazione e solo per gli elementi indicati. - Resta in ogni caso esclusa la verifica di eventuali vincoli, di qualunque specie giuridica, trascritti anteriormente al periodo considerato nel predetto certificato c.d. ventennale, oppure mai trascritti.

-
- ¹ Effettuando rilievi metrici e fotografici
 - ² Archivio di Stato e Amm.ne Comunale (Geoportale, SIT, Archivio storico, Archivio civico, SUE, Ufficio condono)
Alla data di redazione della presente relazione l'Ufficio condono, seppur sollecitato, non ha inviato riscontri.
 - ³ In presenza o digitalmente
 - ⁴ UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili - 3 Termini e definizioni - 3.1 audit documentale: attività di confronto tra la dotazione documentale e le prescrizioni normative
 - ⁵ UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili - 3 Termini e definizioni - 3.7 due diligence immobiliare: attività di confronto tra la dotazione documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto (...).
 - ⁶ DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (TUE): art. 27 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia
 - ⁷ DPR n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE): art. 9 bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" e art. 34 bis "Tolleranze costruttive"

- ⁸ Utilizzando il piano del preesistente solaio (elaborati grafici, stato di fatto)
- ⁹ DIA 16.10.02, P.G. 179867.400 (elaborati grafici, progetto). - In due successivi titoli abilitativi (DIA 12.10.05, P.G. 1001602 e DIA 15.09.06 P.G. 869809) la situazione raffigurante lo stato di fatto è stata data per esistente, pur in assenza di un correlato titolo abilitativo.
- ¹⁰ La costruzione iniziale, settore di una cortina composta da cinque edifici indipendenti, risale al 1910. Il piano attualmente utilizzato dall'unità immobiliare staggita (4° f.t.) costituiva in origine l'ultimo piano di due edifici finitimi, ossia il loro piano di copertura a falde, comprensivo del relativo vano sottotetto. L'appartamento era originariamente costituito da due distinte unità immobiliari site al medesimo livello di piano ed entrambe suddivise in abitazione e solaio (soffitta). In seguito, la quasi totalità della superficie dei solai attestati sul fronte di Via Porpora venne utilizzata ad abitazione (1910 ÷ 1940). Successivamente le unità immobiliari furono unite tra loro (1965) costituendo parte integrante di un unico corpo di fabbrica interessato nel tempo da vari interventi di trasformazione: cambi di destinazione d'uso, mutamento degli assetti distributivi, modifiche alla originaria sagoma del tetto e successiva sopraelevazione di un piano (5° f.t.). Attualmente l'edificio in parola è costituito da cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato, la preesistenza del sottotetto è durata dal 1910 ÷ 1940, sino al 2002, anno in cui vengono eseguiti i lavori di trasformazione edilizia (DIA 16.10.02, P.G. 179867.400).
Annotazione - L'uso abitativo dei sottotetti è ammissibile nel Comune di Milano perlomeno dalla prima metà del '900 (cfr. R.I. 1902, art. 62: "solai sottotetto destinati ad abitazione" - R.I. 1959 - Norme temporanee in materia igienico edilizia - art. 1. (...),2 - Per i locali situati nella zona esterna della città (...), l. c) "sottotetto abitabile con soffitto inclinato").
- ¹¹ Estratto: "Occorre dimostrare la liceità all'uso comportante la permanenza di persone per la parte di sottotetto / sotto falda formante parte integrante dell'unità abitativa." In caso di inottemperanza (ndr) "verrà emesso ulteriore provvedimento inibitorio della prosecuzione dei lavori ed intrapresa procedura sanzionatoria per quanto irregolarmente realizzato".

- • -

Analisi generale di mercato

DATI STATISTICI E INFORMAZIONI ORIENTATIVE

Andamento dei prezzi di vendita e di altre attività tese alla alienazione di beni confrontabili con quello staggito

Tipologia: residenziale - Localizzazione: Comune di Milano - Zona: Città Studi, Susa

Fonte: Immobiliare.it - Immobiliare.it Spa, Via Fabio Filzi 25, 20124 Milano

Elementi esaminati

- andamento dei prezzi medi di vendita
- attuali offerte di vendita (c.d. asking price)
- recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

Andamento dei prezzi di vendita

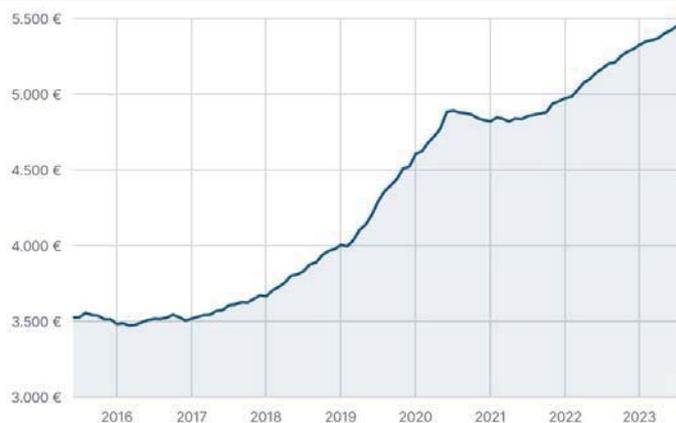
Valori medi di zona - Unità di misura: € m² - Periodo di osservazione: 2016 ÷ 2023 (cfr. grafici sottostanti)

Prezzo di vendita attuale: 5.500,00 (MIN 5.200,00 MAX 5.700,00)

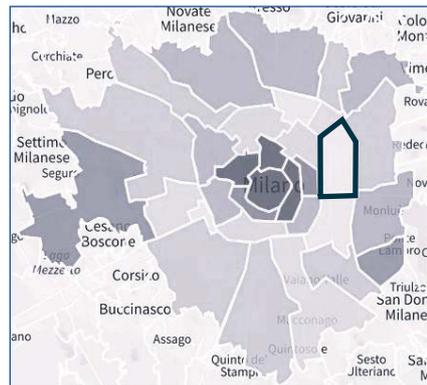
Variazioni nel periodo 2022 ÷ 2023 + 4,68 % (variazione annuale)

Variazioni nel periodo 2021 ÷ 2023 + 12,80 % (variazione biennale)

ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA



ZONA RILEVAMENTO DATI



Attuali offerte di vendita (c.d. asking price)

Sono state selezionate e analizzate le più recenti proposte di vendita derivando i relativi valori € m². Il valore medio di riferimento è di 5.300,00 (MIN 3.700,00 MAX 6.500,00).

Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

È stato osservato il settore delle vendite forzate, rilevando l'impossibilità di correlare i valori monetari formati nell'ambito delle procedure esecutive con quelli del libero mercato.

Valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione / Anno 2023 / Semestre 1

Provincia: MI / Comune: Milano / Zona: Periferica / Piola, Argonne, Corsica

Zona: D12 / Microzona: 34 / Tipologia prevalente: abitazioni civili / Destinazione: residenziale

Tipologia, stato conservativo e valore di mercato (€ m²)

Abitazioni civili: ottimo 5.100,00 ÷ 7.400,00 / normale 3.200,00 ÷ 5.000,00

Abitazioni economiche: ottimo 2.900,00 ÷ 3.700,00 / normale 2.400,00 ÷ 2.850,00

Analisi specifiche di mercato**COMPARAZIONE PUNTUALE DEI PREZZI DI VENDITA****Metodi di stima**

Al fine di effettuare la perizia prevista per legge e richiesta dal giudice, nella la procedura svolta sono state selezionate fonti di dati attendibili (atti notarili), estraendone gli elementi utili allo scopo. Sono stati poi utilizzati due metodi di valutazione: uno di tipo sintetico (monoparametrico) e uno di tipo complesso (comparativo). Gli esiti del metodo di tipo sintetico sono stati riportati nella relazione di stima (cfr. art. 568 Cpc). - L'intera documentazione relativa alla procedura di valutazione è archiviata presso lo Studio scrivente.

Compravendite immobiliari selezionate - Fonte dei dati (rogiti e relativi allegati)

- a) Via della Majella, 3 - Notaio Mathias Bastrenta (R.R. 9162 / 4878), Milano, 02.02.23
- b) Via Antonio Sacchini, 7/A - Notaio Silvana Saija (R.R. 56691 / 20594), Milano, 10.11.21
- c) Via Niccolò Jommelli, 46 - Notaio Carlo Conti (R.R. 35557 / 24714), Monza, 17.06.21
- d) Via Giuseppe Luosi, 27 - Notaio Isabella Nardi (R.R. 1691 / 1286), Lainate, 03.02.21
- e) Via Andrea Maria Ampere, 81 - Notaio Giovanni Nai (R.R. 21676 / 7523), Milano, 28.10.20

Metodo di stima monoparametrico (art. 568 Cpc)

Nell'ambito della procedura di stima sono state selezionate e confrontate le caratteristiche di cinque recenti compravendite immobiliari raffrontandole con il bene oggetto di stima, ciò in base alle migliori pratiche estimative, tenuto conto di quanto indicato nella letteratura di settore e in particolare in Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato (§ 14.2 Procedimento monoparametrico).

PROCEDIMENTO DI STIMA

	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via della Majella, 3	m ² 192,00	€ 1.020.000,00
b) Via Antonio Sacchini, 7/A.....	m ² 188,00	€ 940.000,00
c) Via Niccolò Jommelli, 46	m ² 166,00	€ 800.000,00
d) Via Giuseppe Luosi, 27	m ² 160,00	€ 780.000,00
e) Via Andrea Maria Ampere, 81	m ² 160,00	€ 690.000,00
Totali	m ² 866,00	€ 4.230.000,00

$$\text{Valore unitario ordinario: } V_u = \frac{\sum P}{\sum S} \quad \text{Valore di mercato: } V = V_u \cdot S \text{ (Superficie m}^2 \text{ 182,00)}$$

$$\text{ossia: } \frac{4.230.000,00 \text{ €}}{866,00 \text{ m}^2} = 4.900,00 \text{ € m}^2 \cdot 182,00 \text{ m}^2 = 892.000,00 \text{ €}$$

Valore commerciale dell'immobile oggetto di stima arrotondato per difetto € 890.000,00

Legenda:

- V valore commerciale dell'immobile oggetto di stima
- S superficie convenzionale (commerciale) del bene oggetto di stima
- V_u valore unitario ordinario
- ΣP somma dei valori commerciali di alienazione
- ΣS somma delle superfici commerciali alienate

Metodo di stima comparativo (MCA, Market Comparison Approach - IVS, International Valuation Standards)

Sono state confrontate le caratteristiche di cinque recenti compravendite immobiliari rapportandole al bene oggetto di stima. Il metodo si caratterizza per un approccio basato sul confronto dei valori di mercato, opportunamente selezionati e trattati anche mediante apposita e specifica applicazione software. Di seguito è riportato un estratto del procedimento estimativo, costituito dal quadro sinottico iniziale (elementi), dal quadro sinottico finale (correlazioni) e dalle conclusioni.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Elementi estimativi	A	B	C	D	E	S
Prezzo di alienazione	1.020.000	940.000	800.000	780.000	690.000	-
Epoca della transazione	9	24	29	33	37	-
Superficie commerciale	192	188	166	160	160	182
Stato conservativo	2	3	2	2	2	2
Livello di piano	1	1	2	1	2	3
Dotazioni igieniche	3	2	2	2	2	4
Cantina	4	1	1	1	1	0
Climatizzazione ambienti	0	0	1	0	1	1
Correlazioni estimative	A	B	C	D	E	S
Prezzo di alienazione	1.020.000	940.000	800.000	780.000	690.000	-
Epoca della transazione	34.884	85.728	88.160	97.812	97.014	-
Superficie commerciale	- 43.130	- 25.878	69.008	94.886	94.886	-
Stato conservativo	0	0	- 30.000	0	0	-
Livello di piano	151.045	139.198	118.467	115.505	204.356	-
Dotazioni igieniche	5.000	10.000	10.000	10.000	10.000	-
Cantina	- 20.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	- 5.000	-
Climatizzazione ambienti	10.000	10.000	0	10.000	0	-
Valori di alienazione correlati	1.157.799	1.124.048	1.080.635	1.103.203	1.091.256	-

Determinazione del valore di mercato

$$S = (A + B + C + D + E) : 5 = (1.157.799 + 1.124.048 + 1.080.635 + 1.103.203 + 1.091.256) : 5 = 1.111.388$$

Verifica della divergenza percentuale assoluta

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(1.157.799 - 1.080.635) \cdot 100] : 1.080.635 = 7,14\% \leq 10,00\%$$

Valore commerciale dell'immobile S oggetto di stima arrotondato per difetto € 1.110.000

Legenda

A, B, C, ...	immobili oggetto di comparazione
S (subject)	immobile oggetto di stima
Prezzo di alienazione	valore espresso in €
Epoca della transazione	numero di mesi trascorsi da una compravendita alla data di stima
Superficie commerciale	consistenza dell'immobile misurata secondo appositi coefficienti ed espressa in m ²
Stato conservativo	1 (mediocre), 2 (buono), 3 (ottimo)
Livello di piano	posizione dell'unità immobiliare rispetto al piano terreno dell'edificio
Dotazioni igieniche	numero di servizi disponibili (bagni)
Cantina	numero di vani disponibili
Climatizzazione ambienti	disponibilità o meno del servizio