

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1553/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

DUE LOTTI

**Unità SOTTOTETTO e BOX - siti in
MILANO - via Comune Antico n. 51**



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337.363629

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**LOTTO UNICO****UNITA' A**

In Milano - via Comune Antico, n. 51, **piena proprietà (1/1) UNITA' SOTTOTETTO oltre locali accessori** al piano secondo composto da: **ampio ambiente (allo stato rustico) al piano secondo suddiviso da tramezzi in cartongesso, oltre terrazzino e comunicanti locali ai piani terra e primo.**

Dati Catastali:

- fg. 142, part. 174 - sub. 777 - cat. A/3 - cl. 4 - cons. 8 vani - rendita € 1.074,23 -

Valore di stima piena proprietà unità A libera a corpo = €. 289.000,00 (duecentottantanovemila/00)

Valore di stima al netto delle decurtazioni = €. 273.000,00 (duecentosettantatremila/00)

Prezzo occupato al netto delle decurtazioni = €. 205.000,00 (duecentocinquecinquemila/00)

UNITA' B

In Milano - via Comune Antico, n. 51, **piena proprietà (1/1) VANO AUTORIMESSA** al piano TERRA composto da: **ampia superficie per due auto.**

Dati Catastali:

- fg. 142, part. 174 - sub. 777 - cat. A/3 - cl. 4 - cons. 8 vani - rendita € 1.074,23 -

Valore di stima piena proprietà unità A libera a corpo = €. 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

Valore di stima al netto delle decurtazioni = €. 52.000,00 (cinquantaduemila/00)

Prezzo occupato al netto delle decurtazioni = €. 39.000,00 (trentanovemila/00)

Valore complessivo di stima intere UNITA' A + B libere a corpo
= €. 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)

**Valore complessivo di stima INTERE UNITA' A+B libere a corpo
al netto delle decurtazioni = €. 325.000,00 (trecentoventicinquemila/00)**

Valore complessivo di stima intere UNITA' A+B nello stato occupato
a corpo al netto delle decurtazioni = €. 244.000,00 (duecentoquarantaquattromila/00)

- Stato occupativo

Al sopralluogo liberi.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno



DUE LOTTI

(Unità sottotetto + accessori e Vano autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

UNITA' A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, via Comune Antico, n. 51, consistente in **UNITA' SOTTOTETTO** con doppi ingressi autonomi da vano scala esclusivo comune e vano al piano terra, composto da: **ampio ambiente (allo stato rustico) al piano secondo suddiviso da tramezzi in cartongesso, oltre comunicanti locale ai piani terra e primo**

UNITA' B

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, via Comune Antico, n. 51,, consistente in **VANO AUTORIMESSA** posto al **piano terra**, composto da **ampia superficie per due auto**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **intera piena proprietà (1/1)** degli immobili (**unità A e B**)

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all.ti C1 - C2)

Intestazione:

- con sede in (c.f.:) **proprietà per 1/1;**

identificazione:

Unità A

- fg. **142**, part. **174** - sub. **777** - cat. **A/3** - cl. **4** - cons. **8 vani** - rendita **€ 1.074,23** - indirizzo: comune di **Milano, via Comune Anico n. 51**, piano **2-1-T**;
dati derivanti da: variazione del giorno 27/04/2005 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO.
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 387574 del 08/06/2004 - **all. C1**).

Unità B

- fg. **142**, part. **174** - sub. **760** - cat. **C/6** - cl. **5** - cons. **31 mq.** - s.c. **31 mq.** - rendita **€ 1.074,23** - indirizzo: comune di **Milano, via Comune Anico n. 51**, piano **T**;
dati derivanti da: variazione del giorno 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
(meglio identificato con scheda planimetrica del 26/01/2009 - **all. C2**).

1.4. Coerenze in contorno in senso orario

Del sottotetto e locali al p. terra/1: - parti comuni, vano scala, via Comune Antico, copertura al piano primo, cortile alla particella 173.

Dell'autorimessa: proprietà di cui alla particella 165 del foglio 142, proprietà di cui al subalterno 761, strada di accesso di cui alla particella 174/710 a due lati, proprietà di cui alla particella 174/759.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica (**Greco**) - di non recente formazione a vocazione mista residenziale – artigianale e terziaria, con prevalenza di bassa densità e tessuto non saturo. Presenza nell'immediato contorno di attrezzature collettive e sportive.

Tipologia prevalente: mista con abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 200 mt. fermata bus n. 86.

Principali collegamenti viabilistici: a 100 mt. circa dalla via Roberto Cozzi e via Pianell per il centro della città e verso l'interland.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico)

Edificio articolato con pianta lineare che si eleva su tre piani fuori terra, inserito in un contesto/complesso articolato di origine produttiva/artigianale, attualmente trasformato con prevalentemente destinazione residenziale, dotato di unico accesso (pedonale e carroia) diretto dalla via Comune Antico.

- **struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura in legno;
- **facciate:** intonaco semiplastico con fascia marcapiano e zoccolatura in cemento;
- **accesso:** di tipo comune con androne coperto dotato di portone in ferro e passaggio coperto al vano scala (di ambito esclusivo in proprietà) oltre vano esclusivo con accesso esterno al piano terra (privo attualmente di mezzi di accesso in quota). Accesso al vano autorimessa da area cortilizia comune verso il fondo del complesso immobiliare ove risulta ubicato in un corpo di due piani fuori terra.
- **scala:** in muratura con gradini in cemento verniciato, parapetto in ferro e pareti tinteggiate;
- **ascensore:** non presente;
- **servizio di portineria:** presente a tempo continuato (fino alle ore 16);
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C1 - all. S dossier fotografico)

UNITA' A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, via Comune Antico, n. 51, consistente in **UNITA' SOTTOTETTO** con doppi ingressi autonomi da vano scala esclusivo comune e vano al piano terra, composto da: **ampio ambiente (allo stato rustico) al piano secondo suddiviso da tramezzi in cartongesso, oltre comunicanti locale ai piani terra e primo**

Appartamento

- **altezza dei locali:** mt. 175 circa in gronda e mt. 3,40 circa al colmo (misure sottotrave);
- **esposizione:** doppio affaccio est/ovest;
- **porta di accesso** in ferro verniciato (priva di serratura di sicurezza);
- **infissi esterni:** in lamiera zincata con vetro semplice;
- **sistema di oscuramento:** non presente;
- **porte interne:** non presenti;
- **pareti:** parzialmente tracciate con telai in lamiera e semi-tamponate con cartongesso
- **pavimenti:** non presenti (guaina elasoplastomerica), battuto di cemento al piano terra;
- **impianto citofonico:** non presente;
- **impianto elettrico:** non presente;
- **impianto idrico:** non presente;
- **impianto termico** non presente;
- **acqua calda sanitaria:** non presente;
- **servizio igienico:** non presente;

stato manutentivo: sufficiente.



UNITA' B

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano, via Comune Antico, n. 51, consistente in **VANO AUTORIMESSA** posto al **piano terra**, composto da **ampia superficie per due auto**.

Box auto

- **altezza vano**: mt. 2,40 circa;
- **misure interne**: circa mt. 4,70 x 5,95;
- **porta di accesso**: serranda in lamiera zincata e riquadri in vetro con apertura a pacchetto;
- **pavimento**: cemento lisciato con presunta superficie al quarzo;
- **pareti e plafone**: in blocchi di cls a vista e cartongesso; cielino in cartongesso a vista;
- **punto luce**: non visibile.

stato manutentivo: sufficiente.

2.4. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare **NON RISULTA NON CENSITA AL CATASTO ENERGETICO** ed è quindi non dotata dell'attestazione di prestazione energetica, di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 16/04/2021 ed in tale circostanza si è constatata l'assenza di qualsiasi stato occupativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- con sede in (c.f.:) **proprietà per 1/1;**

Unità A

Piena proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio di Milano (**all. R1**) in data 21/12/2006 n. 48023/14580 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il 19/01/2007 ai nn. 4909/2637, di potere con sede in Milano.

Unità B

Piena proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio di Milano (**all. R2**) in data 21/12/2006 n. 48024/14581 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il 19/01/2007 ai nn. 4910/2638, di potere di Milano.

4.2. Precedenti proprietà

Vedasi relazione notarile agli atti.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dello Studio Notarile Associato Caprotti in Carugate, che fa stato fino al 09.01.2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate (**all. F**), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
nessuna (**all. F**).
- **Misure Penali:**
nessuna (**all.F**).
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
nessuno (**all. F**).
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
nessuna .
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Nesuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 29.11. 2019 ai n.ri. 89568/61198: presso RR. II. di Milano 1^; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 32664 del 21.10.2019 **contro** con sede in () (c.f.:), **a favore** (c. f.: 97355780152) , fino alla concorrenza di , oltre interessi e spese.
- **Altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Eventuali osservazioni**
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. F**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente amministrato (vedi all. G) e che ha fornito le informazioni seguenti:
millesimi di proprietà sottotetto: 50,26/1000; millesimi di proprietà box: 3,71/1000;

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che la gestione amministrativa va dal 01/gennaio al 31/dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020 (cons.)	€.	3.750,00	(all. G)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021 (prev.)	€.	3.800,00	(all. G)
Totale spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	13.558,12	(all. G)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate:	€.	0,00	(all. G)
Morosità collettiva condominiale insolte alla data della perizia:	€.	N. P.	

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni relative agli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Servizio di custodia ad orario continuato fino alle ore 16,00.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (sottotetto al piano secondo all'interno di un edificio con accesso autonomo, ma con barriere e/o dislivelli, **NON CONSENTE VISIBILITA' ed ACCESSIBILITA' in virtù della mancata dotazione di idonei ausili.**

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari costituiscono porzioni di un complesso ex industriale/artigianale edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e trasformato in forza del seguente iter amministrativo / edilizio:

- provvedimento in sanatoria in data 8 ottobre 2001 n. 6675 (atti 172106.400/1986) e il certificato di agibilità in pari data n. 6675 (atti 172106.400/1986) di cui alla domanda condono edilizio del 28 aprile 1986 al numero 172106;

- D.I.A. del 4 luglio 2001 PG 25.238.176/2001 – RI 37.858/2001 (S) UPO-DI per l'esecuzione, relativamente al complesso immobiliare di - restauro/risanamento conservativo; - eliminazione barriere architettoniche - recinzione/cancellate - formazione di unità immobiliari;

- D.I.A. del 30 aprile 2004 PG 451.540/2004 PROT. CONCESS - per variante al progetto allegato alla D.I.A. PG 25.238.176/2001, sopra citata. (all. E1). Validi come titolo abilitativo edilizio del vano autorimessa (unità B).

Per l'unità sottotetto si è riscontrata la seguente condizione (le pratiche sono a tutt'oggi fisicamente non ottenibili): risulta presentata una D.I.A. per opere di completamento art. 105 r.e. relativo alla pratica P.G. 34.150/02 e successiva variante P.G. 86.778/04, W.F. 522/04; ristrutturazione edilizia per il recupero del sottotetto W.F. 2295/03, presentata ai sensi della L.R. 12/05, in atti P.G. 560503/08 – W.F. 5768. La D.I.A. prevedeva quindi le opere di completamento previste nella D.I.A. W.F. 522/04 (come da prospetto onlyone all. E2). A tale praticasi sono succedute altre due pratiche (P.d.C. per ampliamento con utilizzo di volumetrie e superfici edilizie esistenti – realizzazione tramezzi interni per delimitazione locali) di cui la n. 5470 - P.G. 390005/2011 del 20/04/2011 e la n. 5491/2011 – P.G. 290062/211 del 20/04/2011, che risultano interrotte e per tale effetto l'attuale configurazione e distribuzione dell'unità sottotetto e locali accessori ai piani terra e 1°, non possiede alcun titolo abilitativo edilizio ai fini abitativi e pertanto è da considerarsi attualmente come deposito/magazzino.

Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano:

- D.I.A. del 30 aprile 2004 PG 451.540/2004 (all. E1)

○ **Regolarità edilizia:**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultano conformi solo all'assetto distributivo rappresentato dalle schede catastali, (comunque non assentito sul piano edilizio/urbanistico per il sottotetto).

Attuale destinazione urbanistica:

nel P.G.T. in vigore in "Tessuti di rinnovamento urbano", le cui prescrizioni sono riferite all'art. 23 delle N.T.A., a cui riferirsi in caso di modifiche e/o opere di particolare rilevanza (all. D).

7.2. Conformità catastale:

I dati e relativa planimetrie (all.ti C1/C2), rappresentano i beni nell'attuale consistenza e distribuzione, ma con rappresentazione del box (C/6) non in linea con l'attuale assetto e per il sottotetto (A/3) non coerente con il titolo abilitativo edilizio e pertanto entrambe sono da modificare.

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adequamento:

Variazioni e schede catastali €. 2.000 (comprehensive di oneri di legge e spese amministrative).



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

L'unità sottotetto ha un'altezza interna di circa mt. 1,75 in gronda e mt. 3,40 al colmo e le unità accessorie al piano terra e 1° con h. variabile da circa mt. 3,70 a mt. 2,70 con una superficie commerciale che è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione <i>Unità sottotetto + acc.</i>	Superf. lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Non residenziale sott.to	170,00	1	170,00	est/ovest	sufficienti
Locali p.t. e 1°	30,00	1	30,00	sud/est/ovest	sufficienti
Mq. totali	200,00		200,00		

Destinazione <i>Autorimessa</i>	Superf. lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie non resid.	29,00	1	29,00	n.d.	discrete
Mq. totali	29,00		29,00		

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- TeMA 1° semestre 2020, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2020;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2020;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).



9.3. Valutazione:**- UNITA' A - SOTTOTETTO e LOCALI ACCESSORI**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore intero</i>
Residenziale	mq. 200	€. 1.445,00	€. 289.000,00	€. 289.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto piena proprietà 1/1</i>
Sottotetto + locali accessori al p.t e 1°	Lotto unico	mq. 200	€. 289.000,00	€. 289.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 15.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 1.000,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 273.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 205.000,00

- UNITA' B - VANO AUTORIMESSA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore medio unitario al mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Valore intero</i>
Non residenziale	mq. 29	€. 1.931,03	€. 56.000,00	€. 56.000,00

Riepilogo

<i>ID</i>	<i>immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto piena proprietà 1/1</i>
Autorimessa	Lotto unico	mq. 29	€. 56.000,00	€. 56.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 3.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 1.000,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 52.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 39.000,00

N.B. pur in assenza di vincolo di pertinenzialità del vano autorimessa connesso all'unità sottotetto, considerata l'eventuale maggiore appetibilità dei beni non scissi, si suggerisce la vendita in un unico lotto secondo la somma dei valori di stima, così come sopra determinati e risultanti dalla tabella che segue.

Valore complessivo di stima intere UNITA' A + B libere a corpo
= €. 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00)

**Valore complessivo di stima INTERE UNITA' A+B libere a corpo
al netto delle decurtazioni = €. 325.000,00** (trecentoventicinquemila/00)

Valore complessivo di stima intere UNITA' A+B nello stato occupato
a corpo al netto delle decurtazioni = €. 244.000,00 (duecentoquarantaquattromila/00)



N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, 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.

9.4. Identificazione per la vendita

UNITA' A

In Milano - via Comune Antico, n. 51, **piena proprietà (1/1) UNITA' SOTTOTETTO oltre locali accessori** composto da: **ampio ambiente (allo stato rustico) al piano secondo suddiviso da tramezzi in cartongesso, oltre terrazzino e comunicanti locali ai piani terra e primo**, il tutto censito come segue:
 - fg. 142, part. 174 - sub. 777 - cat. A/3 - cl. 4 - cons. 8 vani - rendita € 1.074,23 -
 (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 387574 del 08/06/2004 - all. C1).
 - **Coerenze in contorno in senso orario**
 - parti comuni, vano scala, via Comune Antico, copertura al piano primo, cortile alla particella 173.

UNITA' B

In Milano - via Comune Antico, n. 51, **piena proprietà (1/1) VANO AUTORIMESSA** al piano TERRA composto da: **ampia superficie per due auto**, il tutto censito come segue:

- fg. 142, part. 174 - sub. 760 - cat. C/6 - cl. 5 - cons. 31 mq. - s.c.31 mq. - rendita € 1.074,23 -
 (meglio identificato con scheda planimetrica del 26/01/2009 - all. C2).
 - **Coerenze in contorno in senso orario**
 proprietà di cui alla particella 165 del foglio 142, proprietà di cui al subalterno 783, strada di accesso di cui alla particella 174/710 a due lati, proprietà di cui alla particella 174/759.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibili.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedi cap. 7, oltre presenza di servitù condominiale al piano terra (botola con cunicolo ispezionabile per contatori acqua)

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati delle unità immobiliari, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 17 settembre 2021

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- **A** - localizzazione comunale;
- **B** - foto satellitare;
- **C1/2** - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **E1/E2** - pratiche edilizie;
- **F** - visura elenco sintetico formalità aggiornate;
- **G** - prospetto contabile condominiale;
- **N1/N2** - attestati invio relazione;
- **R1/2** - titoli di provenienza;
- **S** - Dossier fotografico (24 pose interno/esterno dei luoghi).

