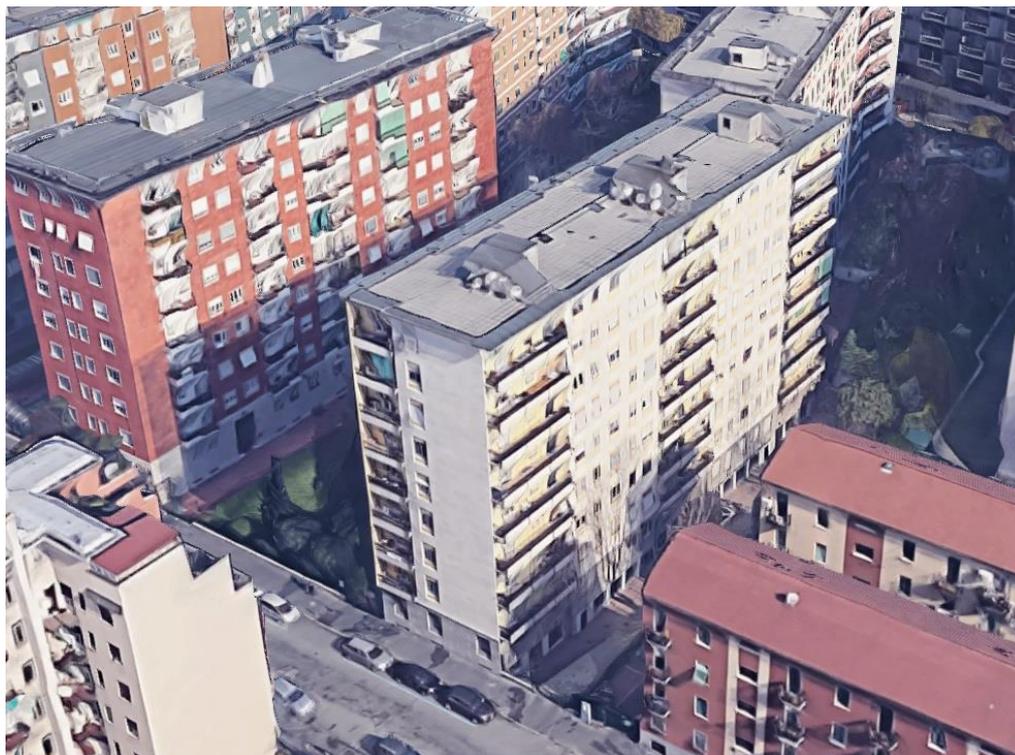


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

RGE 1269/2020



RELAZIONE DI STIMA

annulla e sostituisce la precedente perizia del 9.8.2021

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Privata Belgirate n. 8

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:

Bene in **Milano**
via Privata Belgirate n. 8

LOTTO UNICO (Appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Privata Belgirate n. 8, appartamento posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi e accessori, con annesso vano di cantina posto al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 7)

Intestati: **Norsa Mario Federico** Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 196 part. 306 sub. 33**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani,

Superficie Catastale Totale: 65 m², Totale escluse aree scoperte: 62 m²

Rendita € 547,44

Indirizzo: Via Privata Belgirate n. 8, piano 4-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile interno, altra unità immobiliare, affaccio su corsello box, parti comuni (vano scala e ascensore), altra unità immobiliare

Della cantina: cortile interno, cantina di terzi, parti comuni (corridoio), cantina di tersi

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 04/06/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso ai conduttori in forza di contratto di locazione.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 11)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato in data 13/07/2021 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 il contratto di locazione 2021/3T/636 avente l'esecutato quale dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

Dalla lettura del contratto di locazione ad uso abitativo si riscontra quanto segue:

"Il sig. _____ concede in locazione al sig. _____ l'unità immobiliare identificata al Foglio 196, Mappale 306, Subalterno 33, Categoria. A/3, R.C. € 547,44.

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni Quattro dal 01.01.2021 al 31.01.2025 e s'intenderà tacitamente rinnovato per altri quattro anni fatta salva la facoltà di disdetta...omissis

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'accordo preventivo definito e accettato dalle parti, sarà regolarmente registrato presso l'ufficio di competenza ed è convenuto in € 9.600,00...omissis"

Arch. Fabio Colmano

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 11

Si osserva che la data di registrazione del contratto di locazione è successivo alla data di notifica e trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

Il contratto di locazione è quindi da ritenersi **“non opponibile”** alla procedura.

Il sottoscritto PE, analizzati i principali “bollettini” sulla rilevazione dei valori di locazione, considerata la consistenza dell'unità immobiliare (tre locali) ritiene CONGRUO l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato **“libero”** che **“occupato”** ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 4), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 23/03/2009 – Registro Particolare 2739 Registro Generale 14298
Pubblico ufficiale RAMPOLLA STEFANO Repertorio 31692/8084 del 20/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore:

Contro:

Totale: € 2.200.000,00

1. Annotazione n. 3706 del 23/04/2009 (Erogazione parziale)
2. Annotazione n. 2782 del 25/03/2011 (Quietanza e conferma)
3. Annotazione n. 3583 del 21/06/2013 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 2855 del 21/05/2014 (Atto di riscadenziamento)
5. Annotazione n. 11214 del 03/11/2017 (Restrizione di beni)
6. Annotazione n. 11629 del 05/11/2018 (Cessione dell'ipoteca)

ISCRIZIONE del 02/02/2012 – Registro Particolare 846 Registro Generale 5838
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 266/2012 del 19/01/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

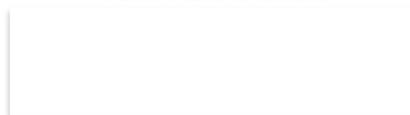
A favore:

Contro:

Totale: € 200.000,00

1. Annotazione n. 3582 del 21/06/2013 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2753 del 15/05/2014 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 11216 del 03/11/2017 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 2747 del 08/03/2018 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 11698 del 06/11/2018 (Restrizione di beni)

Arch. Fabio Colmano



6. Annotazione n. 3344 del 20/03/2019 (Restrizione di beni)

ISCRIZIONE del 05/05/2014 – Registro Particolare 3188 Registro Generale 21654
Pubblico ufficiale RAMPOLLI STEFANO Repertorio 50220/12385 del 18/04/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GRANZIA APERTURA DI CREDITO

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Totale: € 2.300.000,00

1. Annotazione n. 9202 del 30/08/2017 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 11218 del 03/11/2017 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 2750 del 08/03/2018 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 11631 del 05/11/2018 (Cessione dell'ipoteca)
5. Annotazione n. 11701 del 06/11/2018 (Restrizione di beni)
6. Annotazione n. 3346 del 20/03/2019 (Restrizione di beni)

TRASCRIZIONE del 24/11/2015 – Registro Particolare 46147 Registro Generale 66359
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36774 del
25/08/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

1. Annotazione n. 11219 del 03/11/2017 (Restrizione di beni)

N.B. Con provvedimento del 06/11/2018, il GE Dott Giacomo Puricelli: *“dichiara estinta la presente procedura e ordina la relativa cancellazione dal ruolo”*.
(allegato 5.1)

ISCRIZIONE del 28/02/2019 – Registro Particolare 2473 Registro Generale 14957
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1408 del 20/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

TRASCRIZIONE del 02/10/2019 – Registro Particolare 48870 Registro Generale 72466
Pubblico ufficiale UNEP – CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 23056 del 29/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

N.B. Con provvedimento del 19/11/2020, il GE Dott.ssa Caterina Trentini: *“dichiara l'inefficacia del pignoramento, ordina al competente conservatore dei registri immobiliari di Milano 1 di procedere alla cancellazione del pignoramento, atteso che non vi sono altri beni pignorati dichiara l'estinzione del processo esecutivo”*.
(allegato 5.2)

TRASCRIZIONE del 17/12/2020 – Registro Particolare 54847 Registro Generale 83958
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15465 del 15/12/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegati 12 - 12.1)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo “studio Guerra” che in data 16/06/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 12,90/1000

Millesimi ascensore: 16,84/1000

Arch. Fabio Colmano

[redacted]

Millesimi riscaldamento: 12,83/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 1.650,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 16/06/2021

- Spese insolute anno in corso: € 829,22
- Spese insolute anno precedente: € 1.574,55

Spese condominiali di gestione straordinaria:

- In data 21/12/2015 sono stati deliberati lavori per "rifacimento impianto citofonico"
Ad oggi risulta un insoluto pari a: € 173,83
- In data 19/04/2018 sono stati deliberati lavori di "rifacimento facciate" e successivamente, in data 12/11/2018, venivano approvati i relativi riparti
Ad oggi risulta un insoluto pari a:
Rifacimento di n° 3 facciate € 3.872,31
Impermeabilizzazione gronda lato box: € 117,78
Parapetto € 346,06
- L'Amministratore condominiale ha comunicato che *sono state realizzate opere extra capitolato che verranno sottoposte all'approvazione dell'assemblea*

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il complesso condominiale è dotato di servizio di portineria.

L'amministratore ha comunicato che il censimento dell'amianto è stato effettuato e non risultano all'interno del condominio manufatti in amianto.

Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore in data 16/06/2021 ed è visionabile all'allegato 12.1

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: LIMITATA

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore si è riscontrato che l'androne interno è posto ad una quota rialzata (n° 4 gradini) rispetto al piano cortile.

Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultata presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativa all'unità immobiliare in esame

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica

Non presente.

Arch. Fabio Colmano

L'Amministratore condominiale ha comunicato che il Certificato di Idoneità Statica (CIS) non è ancora stato redatto

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 4), del certificato notarile in atti (allegato 3) e dell'ispezione ipotecaria effettuata in capo all'unità immobiliare in esame (allegato 5) oltre che dalla visura storica (allegato 7), si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

- L'immobile in esame pervenne per la quota di 1/1 al _____ in forza di successione testamentaria registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 03/07/2008 Repertorio 502/2008 e trascritta in data 28/08/2008 ai nn. 53318/33267, dalla sig.ra _____

N.B. Relativamente all'unità immobiliare in oggetto si osserva che non risulta la continuità delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità.

Dalla visura storica per immobile si rileva invece che risultano aggiornate le quote di proprietà.

Come indicato nel certificato notarile e verificato mediante reperimento della nota di trascrizione, si rileva che risulta trascritta in data 26/09/2008 ai nn. 69919/48470 (allegato 6), accettazione tacita di eredità a favore di _____ e contro _____ riguardante unicamente un'unità immobiliare l'unità immobiliare sita in Milano, NON oggetto della presente procedura.

5.2. Precedenti proprietari

- L'immobile pervenne per la quota di 1/1 alla sig.ra _____ in forza di successione ereditaria devoluta ex lege apertasi il 07/04/1972, certificato di successione trascritto in data 18/06/1973 ai nn. 2143/18195, dalla sig.ra _____

N.B. si osserva che non risulta la continuità delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità.

- Nel ventennio, l'appartamento in esame (originariamente censito al foglio 5, particella 3350 sub. 33) risultava di proprietà di _____, per atto di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Barassi in data 10/05/1957, trascritto a Milano in data 24/05/1957 ai nn. 22289/18925 (allegato 4)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 10)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere Edilizie n. 2258 atti 62352/1229/1955 del 10/09/1955
- Agibilità: Licenza di occupazione n. 166 rilasciata in data 28/07/1975

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

Arch. Fabio Colmano

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 14/04/1959 (allegato 8)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Mancata indicazione, nel locale cucina, del muro per la formazione del cavedio/vano tecnico di passaggio degli impianti
- Mancata indicazione di due spallette in muratura per l'installazione di un'anta a battente per la formazione di un piccolo ripostiglio posto in fondo al corridoio/disimpegno

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione catastale, sarà necessario procedere ad un atto di aggiornamento catastale come segue:

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica (quartiere "Maggiolina")

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

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari quali attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore mentre gli istituti universitari sono presenti in città e raggiungibili mediante i mezzi pubblici. La zona è servita di spazi per attività ricreative svago, servizi sanitari di prima necessità o di emergenza

Principali collegamenti pubblici: la principale via di collegamento sono Viale Marche (sulla circonvallazione esterna di Milano) e Viale F. Testi, che consentono di raggiungere rapidamente il centro di Milano e le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate del servizio di trasporto locale con i bus n° 42, 43, 81 che collegano il quartiere alla fermata della Metropolitana Linea Gialla M3 "Sondrio" e quindi con il centro di Milano.

A circa 1 km è posta la Stazione Centrale di Milano.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale denominato "Condominio Milnosa 4" è stato edificato a cavallo degli anni '50 e '60 del secolo scorso e si compone di un edificio di 9 piani fuori terra prevalentemente ad uso residenziale.

Al piano primo interrato sono presenti le cantine di pertinenza degli appartamenti e le autorimesse.

Il condominio si compone di tre corpi scala ognuno dotato di ascensore

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: il basamento è costituito da rivestimento in lastre di materiale lapideo (ceppo lombardo) mentre i restanti piani sono rivestiti con lastre di travertino e tonachino a grana fine.

Le facciate sono state recentemente oggetto di lavori di rifacimento

- Androne condominiale: l'androne, dove è presente anche la custodia/portineria, si

Arch. Fabio Colmano



presenta ben rifinito con passatoie a pavimento; pavimentazione lapidea; pareti con boiserie in legno e/o rivestimento in pietra

- Accesso al complesso: cancello (pedonale) da via Belgirate
- Accesso carrabile: cancello carrabile in ferro ad apertura motorizzata da via Belgirate
- Scala interna: a rampe parallele rivestite in marmo
- Ascensore: presente
- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: molto buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano quarto della "scala B" del Condominio Milnosa 4.

Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano e sul quale sbarcano l'ascensore e la scala comune, si accede all'ingresso dell'appartamento.

L'ingresso, unitamente al corridoio/disimpegno notte, dà accesso a tutti i locali: cucina, dotata di accesso al balcone; soggiorno (attualmente adibito a camera), bagno; camera da letto matrimoniale, anch'essa dotata di balcone con affaccio sul giardino condominiale. Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

L'appartamento è dotato di una cantina ubicata al piano interrato identificata con i numeri d'interno "51" e "26".

Appartamento

- esposizione: doppia
- pareti:
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate
nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle di gres formato 10x45 cm fino ad h 1,60 mt
- pavimenti:
in tutti i locali è presente un pavimento in laminato effetto legno
nel bagno è presente un pavimento in gres formato 10x45 cm
nei balconi pavimento in tesserine in ceramica formato 2 x 2 cm
- infissi esterni: serramenti in legno vetro singolo originali dell'epoca di costruzione
Sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in PVC
- porta d'accesso: portoncino dotato di doppia serratura di sicurezza
- porte interne: ante tamburate in legno e laccate
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato e diffusione a pavimento
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno installato in bagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,90 mt (circa)
- condizioni generali: buone

Cantina

- pareti: intonaco rustico
- pavimento: battuto di cemento
- porta d'accesso: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello

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 dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la

Arch. Fabio Colmano

metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	60,5	100%	60,5
balconi	mq.	11,8	30%	3,5
cantina	mq.	3,3	25%	0,8
		75,6		64,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, volto ad individuare "il più probabile valore di mercato" si sono adottati due diversi approcci:

- Approccio "diretto" mediante il procedimento "sintetico-comparativo attraverso il confronto di mercato" con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare
- Approccio "indiretto" di tipo finanziario con la metodologia della stima per "capitalizzazione dei redditi", che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione"

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2020
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili (oggetto di offerta e/o compravendita) presenti nello stesso segmento di mercato immobiliare, riferito alla stessa zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3.1. Valutazione attraverso il metodo "comparativo"

Valore unitario determinato dall'esperto:



Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **3.600,00 €/mq commerciale**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	A/3 [abitazioni economiche]	64,9	€ 3 600,00	€ 233 640,00

€ 233 640,00

9.3.2. Valutazione attraverso il metodo della "capitalizzazione dei redditi"

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, considerate le informazioni a disposizione, al fine di individuare il "più probabile" valore di stima dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico incaricato utilizzerà anche il metodo della capitalizzazione diretta mediante l'impiego dei dati disponibili (regolare contratto di locazione in essere). Tale metodo è strettamente collegato al metodo reddituale che consente di "convertire" il reddito annuo (affitto) in un'indicazione di valore (ovvero il prezzo di vendita). La conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione derivante direttamente dalla media dei valori prelevati dal mercato immobiliare riferiti ad un periodo temporale.

$$V = R/i \text{ (Valore = Reddito annuo / saggio di capitalizzazione)}$$

Nel caso in esame, il reddito R costituisce un dato certo in quanto risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 13/07/2021 al n. 636/3T/2021. Dalla lettura del contratto si rileva che: *"il canone annuo di locazione è convenuto in € 9.600,00...omissis"* Nell'ambito del presente studio è utile precisare che il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto medio rilevato nel segmento di mercato degli affitti (espresso in €/mq x anno) mentre il secondo si individua nel valore medio riferito al segmento di mercato delle compravendite (espresso in €/mq).

Ne deriva dunque che il saggio di capitalizzazione (i) si ricava dalla seguente formula:

$$i = R/V \text{ (Saggio di capitalizzazione = Redditi (media redditi) / Valore (media valori))}$$

Si sono quindi estrapolato i dati riferiti ai valori medi di vendita e i dati riferiti alla locazione nel segmento di mercato immobiliare per la zona di riferimento dai quali, applicando la formula sopra indicata, si determina che il saggio medio di capitalizzazione (i) risulta essere pari a: 0,042

Il valore dell'unità immobiliare costituita dal lotto in esame (appartamento e cantina) si determina quindi applicando la formula precedentemente indicata: $V = R/i$

$$V = e 9.600,00 / 0,042 = 228.571,42$$

Valore arrotondato: € 228.600,00

9.4. Valutazione LOTTO unico

Ritenendo applicabili i dati, corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione che permesso di determinare i due valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che le unità immobiliare, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, del contratto di locazione, alla data

Arch. Fabio Colmano

odierna possa avere un valore derivante dalla media dei valori ottenuti con i due metodi, comparativo e capitalizzazione del reddito, pari a:

Media valore $(V_m + V_c) / 2 = (\text{€ } 233.640,00 + \text{€ } 228.600,00) / 2 = \text{€ } 231.120,00$

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 231 120,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 11 556,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 403,77
• Spese straordinarie condominiali scadute ed insolute (ante pign)	-€ 4 921,49
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 211 738,74

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Privata Belgrate n. 8	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 212 000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 169 600,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 27/09/2021

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



Arch. Fabio Colmano

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Atto di pignoramento
- Allegato 2.1: Atto di intervento
- Allegato 3: Certificato notarile
- Allegato 4: Atto di provenienza
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5.1: Estinzione ex RGE 2419/2015
- Allegato 5.1: Estinzione ex RGE 1131/2019
- Allegato 6: Nota di trascrizione accettazione eredità
- Allegato 7: Visura storica
- Allegato 8: Planimetria catastale
- Allegato 9: Estratto di mappa
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Contratto di locazione
- Allegato 12: Spese condominiali
- Allegato 12.1: Regolamento di condominio

