

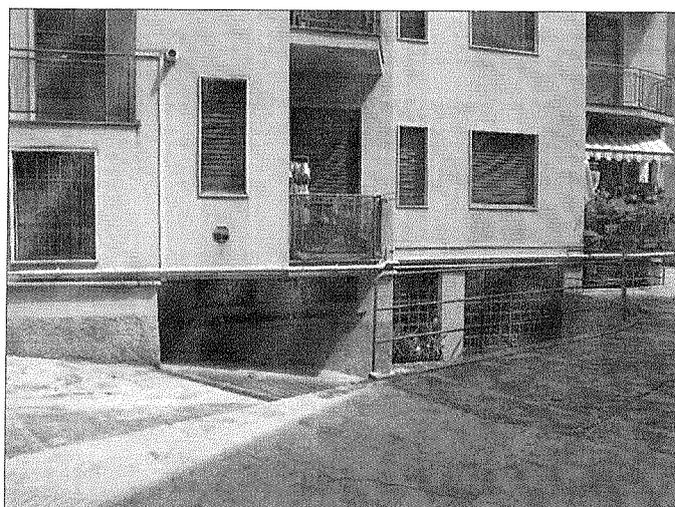
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 306/23

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN MILANO VIA CESARE BRIVIO n. 15

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Paladini n. 5 - 20133 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Milano via Cesare Brivio n. 15: appartamento al piano terreno rialzato con annessa cantina al piano sotterraneo/seminterrato.

N.C.E.U. Foglio 134 mappale 80 subalterno 3

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: occupato con contratto di locazione, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: € 130.000,00 / € 123.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: € 97.500,00 / € 92.625,00

**Bene immobile sito in comune di Milano
via Cesare Brivio n. 15 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Silvia Vaghi in data 16/5/2023 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 17/5/2023.

I sopralluoghi presso l'immobile in oggetto sono avvenuti in data 29/6/2023 e 6/7/2023. Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il _____ ai n.ri

a favore:

contro:

intera proprietà: in comune di Milano via Cesare Brivio n. 15:

appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano interrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 134 mappale 80 subalterno 3.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via Cesare Brivio n. 15, appartamento al piano terreno rialzato composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo/seminterrato.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: vano scala comune, vano ascensore comune, pianerottolo comune, altra unità, cortile comune.

Coerenze cantina da nord in senso orario: altra unità, cortile comune, locale comune, altra unità, corridoio comune.



L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **47,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

S l. sede Milano c intera proprietà

censimento:

Foglio 134 – mappale 80 – subalterno 3 – via Cesare Brivio n. 15 – piano T/S1 – z.c. 2 – categoria A/3 – classe 2 – vani 4 – superficie catastale non indicata – rendita € 392,51

Osservazioni

Per l'unità immobiliare in oggetto non è mai stata presentata la relativa planimetria catastale, risultando pertanto il solo accertamento e classamento d'Ufficio eseguito dall'U.T.E. il 12/9/1967, riportante graficamente l'appartamento e con indicazione scritta di annessa cantina, nonché estremi dell'atto di prima vendita del 1962 (vedi cap. 6.2.2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Cesare Brivio n. 15.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano nella zona periferica nord della città denominata "Dergano", dotata dei necessari servizi.

La via Cesare Brivio è un'arteria a senso unico di marcia, che dalla via Imbonati giunge sino a piazza Dergano.

Caratteristiche

Il fabbricato residenziale risulta edificato negli anni Sessanta e si eleva per sei piani fuori terra oltre piano seminterrato.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; la facciata antistante ha rivestimento in piastrelle di ceramica con la sola fascia del piano terreno/seminterrato rivestita in spaccatello di pietra; le altre facciate sono tinteggiate in intonaco civile; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro e solo quelli della facciata antistante hanno inserti in vetro retinato; il tetto a falda inclinata del piano quinto arretrato è in lamiera grecata, e a tale piano fanno da copertura anche i terrazzi.

Dispone di area cortilizia comune circostante recintata, composta da zona antistante pedonale e rimanenti zone di passaggio pedonale e carrabile.

La piccola area antistante, con zone a verde, dispone verso la via Brivio di cancelletto pedonale sormontato da pensilina. Dalla via altri due cancelli carrabili immettono nella rimanente zona cortilizia su cui vi sono tre corpi box per un totale di undici autorimesse.

Dall'area antistante, tramite portone in alluminio e vetro, si accede all'androne comune che presenta pavimento in marmo e pareti tinteggiate.

Da qui salendo alcuni gradini si raggiunge il pianerottolo a piano rialzato e l'unico corpo scala dell'edificio, che presenta: pareti tinteggiate; pianerottoli pavimentati in marmo; scala rivestita in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio dispone di impianto ascensore corrente in vano proprio, nonché di impianto di riscaldamento centralizzato ed impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano terreno rialzato vi sono più appartamenti tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno, cucinino, camera, bagno, disimpegno e un balcone.

Attualmente il disimpegno comunica direttamente con il soggiorno (vedi capitolo 4.3.)

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero sul cortile comune retrostante, nella zona in cui risulta rampa comunicante con unità immobiliare al piano seminterrato.

Il pavimento del corridoio è in marmo tipo palladiana e le pareti sono tinteggiate.



Nel soggiorno, nel cucinino e nella camera i pavimenti sono in piastrelle di graniglia; le pareti sono tinteggiate e solo nel cucinino parzialmente rivestite in ceramica.

Nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica.

Il balcone, a servizio del soggiorno, è pavimentato in ceramica.

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino e w.c.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro (il cucinino è privo di porta), mentre quelli esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in ferro. La porta d'ingresso è in legno.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,05.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da radiatori dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori. Nel cucinino è installata caldaia acs.

In soggiorno e nel bagno si rilevano danni provocati probabilmente da perdite d'acqua, per quanto allo scrivente non è dato sapere cause certe e se attualmente ancora in essere. L'abitazione presenta le medesime finiture dell'epoca di costruzione.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da rifare/modificare/completare, risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.). All'appartamento è annesso vano cantina posto al piano seminterrato/sotterraneo, che presenta: porta in legno, pavimento in cemento; pareti intonacate; altezza max circa m. 2,20 altezza min. circa m. 1,85; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	3	appartamento	T	46,00	100%	46,00
unico	3	balcone	T	1,94	30%	0,58
unico	3	cantina	S1	3,30	25%	0,83
Totale superficie commerciale circa mq.						47,41
Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.						47,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'appartamento in oggetto risulta attualmente sprovvisto di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento con annessa cantina pignorato risulta abitato dal signor [redacted] nato a [redacted] e suoi familiari (tra cui figli minori), in forza di contratto di locazione stipulato in data [redacted] tra lo stesso (conduttore) e la [redacted] a [redacted] sede in Milano (locatore) in persona del legale rappresentante signor [redacted] nato in [redacted] della durata di anni quattro con decorrenza dal [redacted] e prima scadenza il [redacted] e si rinnoverà dopo detta scadenza per un periodo di anni quattro salvo disdetta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data [redacted] (qui allegato).

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per il suddetto contratto di locazione lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni di immobili simili posti nella medesima zona, **ritenendo non congruo il canone di locazione annuo pari a €. 3.600,00.** Sono in aggiunta al canone di locazione le spese condominiali pari a €. 1.700,00 salvo conguaglio.



Si ritiene che per l'appartamento con annessa cantina in oggetto, nello stato di fatto in cui si trova (scadenti condizioni) e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso e del fabbricato, un congruo canone di locazione annuo attuale possa determinarsi in circa €. 7.200,00 oltre oneri accessori (spese condominiali).

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allegano certificati anagrafici inquilino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atfi di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 17/5/2023)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore _____) S.p.a. sede _____ iscritta il _____ ai n.ri _____,53 contro _____ n.c.d. _____ sede Milano. Importo iscritto totale Euro 134.400,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione: a favore _____ _____, iscritta il _____ ai n.ri _____ contro _____ r.l. sede Milano. Importo iscritto totale Euro 156.591,30. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca giudiziale: a favore _____ _____, iscritta il _____ ai n.ri _____ contro _____ sede Milano. Importo iscritto totale Euro 16.500,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione: a favore _____ _____, iscritta il _____ ai n.ri _____ contro _____ sede _____, iscritta il _____ ai n.ri _____ contro _____ sede Milano. Importo iscritto totale Euro 941.068,18. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore _____ sede _____, trascritto il _____ ai n.ri _____ contro _____ de Milano. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Rispetto allo stato autorizzato si rileva diversa distribuzione di spazi interni, a seguito di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio, ovvero: modifica di parte della parete divisoria tra soggiorno e bagno con conseguente allargamento del locale e minor larghezza del servizio; demolizione della originaria parete divisoria tra soggiorno e disimpegno/corridoio che comprendeva anche porta di passaggio.

Attualmente pertanto il bagno non è più disimpegnato, poiché il corridoio comunica liberamente con il soggiorno, occorrerà quindi realizzare adeguata parete divisoria con porta di passaggio fra tali ambienti.

Lo stato difforme, e da modificare, dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

Osservazioni

Per quanto riguarda l'annessa cantina si fa presente che la stessa nei tipi progettuali di costruzione dell'edificio, così come nei tipi planimetrici allegati alla prima vendita, per mero errore grafico è rappresentata con una finestrella verso area antistante che invece sin dall'origine è inesistente poiché in quella zona la cantina risulta sottostante la parte di androne comune al piano terreno.



4.3.2. Situazione catastale:

Premesso che per l'unità immobiliare in oggetto non è mai stata presentata la relativa planimetria catastale, ma risulta solo l'accertamento d'Ufficio (vedi osservazioni cap. 1) che non rappresenta lo stato di fatto, comunque da regolarizzare, ma l'originario stato autorizzato dell'abitazione (oltre indicazione di annessa cantina).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Si evidenzia che a seguito delle attuali disposizioni catastali, occorrerà in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo della cantina, ovvero ottenere per quest'ultima censimento autonomo così come per l'abitazione.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 4.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 10/7/2023 dichiarazione con allegati da cui quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 535,64
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: circa €. 2.100,00
- non sono state deliberate rate straordinarie
- millesimi di proprietà: 29/1000

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. 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 condominiali 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a
le Milano c. intera proprietà

in base ai seguenti atti:

- decreto di trasferimento di immobili relativi al Giudizio di Esecuzione Immobiliare, Tribunale di Milano R.G.E. _____, in data _____, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il _____ ai n.r. _____, a favore _____ e contro _____ sede Milano c.f. _____ e contro _____
- atto di trasformazione società in data _____ notaio dr. _____ trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il _____ ai n.r. _____, con il quale la società _____ c.f. _____ si trasformava in _____ di Milano c.f. _____

Si rimanda ai suddetti atti e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.



6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. dal [redacted] (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente), in forza dei seguenti atti:

- denuncia di successione legittima di [redacted] nata a V [redacted] il [redacted] e deceduta [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Milano il [redacted] n. [redacted] e trascritta [redacted] ai n.ri [redacted] con la quale la quota 1/2 proprietà dell'immobile già in capo al de cuius si è devoluta a favore delle figlie [redacted] nata a Milano il [redacted] e [redacted] Antonietta nata a [redacted] quota 1/4 proprietà ciascuna, gravata dell'usufrutto in quota a favore del padre) nonché a favore del coniuge [redacted] nato a [redacted] (quota 1/6 usufrutto) già proprietario della quota 1/2 proprietà. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

N.B. nella successione [redacted] nata a [redacted] indicata come nata a Milano.

- atto di donazione in data [redacted] dr. [redacted] coadiutore del notaio dr. [redacted] rep. [redacted] trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il [redacted] ai n.ri [redacted], con cui [redacted] a [redacted] (quale proprietario della quota 1/2 e usufruttuario della quota 1/6) e [redacted] nata a Milano il 6/10/1949 (quale proprietaria della quota 1/4 gravata per quota 1/3 dell'usufrutto di [redacted] hanno donato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] a quale ha accettato i diritti loro spettanti sull'immobile in oggetto.

N.B. in tale atto [redacted] nata a [redacted] indicata come [redacted] ia. [redacted] è deceduto il data [redacted].

6.2.2. dal [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted] (quale proprietaria della quota 1/2 proprietà ciascuno), in forza di compravendita in data [redacted] notaio dr. [redacted] trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il [redacted] ai n.ri [redacted] per acquisto da Impresa [redacted] di sede [redacted].

N.B. in tale atto, quale prima vendita da parte del costruttore, sono allegati i tipi planimetrici che individuano l'appartamento e l'annessa cantina.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, ed i relativi corpi box, risultano costruiti in data precedente al 1/9/1967 ovvero in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per opere edilizie n. 630 in data 25/2/1960 Atti 7370/110/1960 (costruzione fabbricato ad uso abitazione)
- Licenza per opere edilizie n. 2161 in data 22/6/1961 Atti 77648/2234/1961 (costruzione corpi box autorimessa)

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità per il fabbricato hanno avuto esito negativo, e la relativa richiesta di rilascio risulterebbe presentata il 11/6/1986 P.G. 228252.

L'amministrazione dello stabile ha fornito copia del C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) Livello 1, qui allegato per come ricevuto.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.



In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa cantina	47,00	€ 130.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolite relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto **pari al 25%**, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con annessa cantina	€ 130.000,00	€ 97.500,00

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per
assenza di garanzie per vizi:

- € 6.500,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.)

già dedotte

spese condominiali insolite relative
agli ultimi due esercizi a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 130.000,00	€ 123.500,00



8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 97.500,00	€ 92.625,00

N.B. 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 21 Agosto 2023

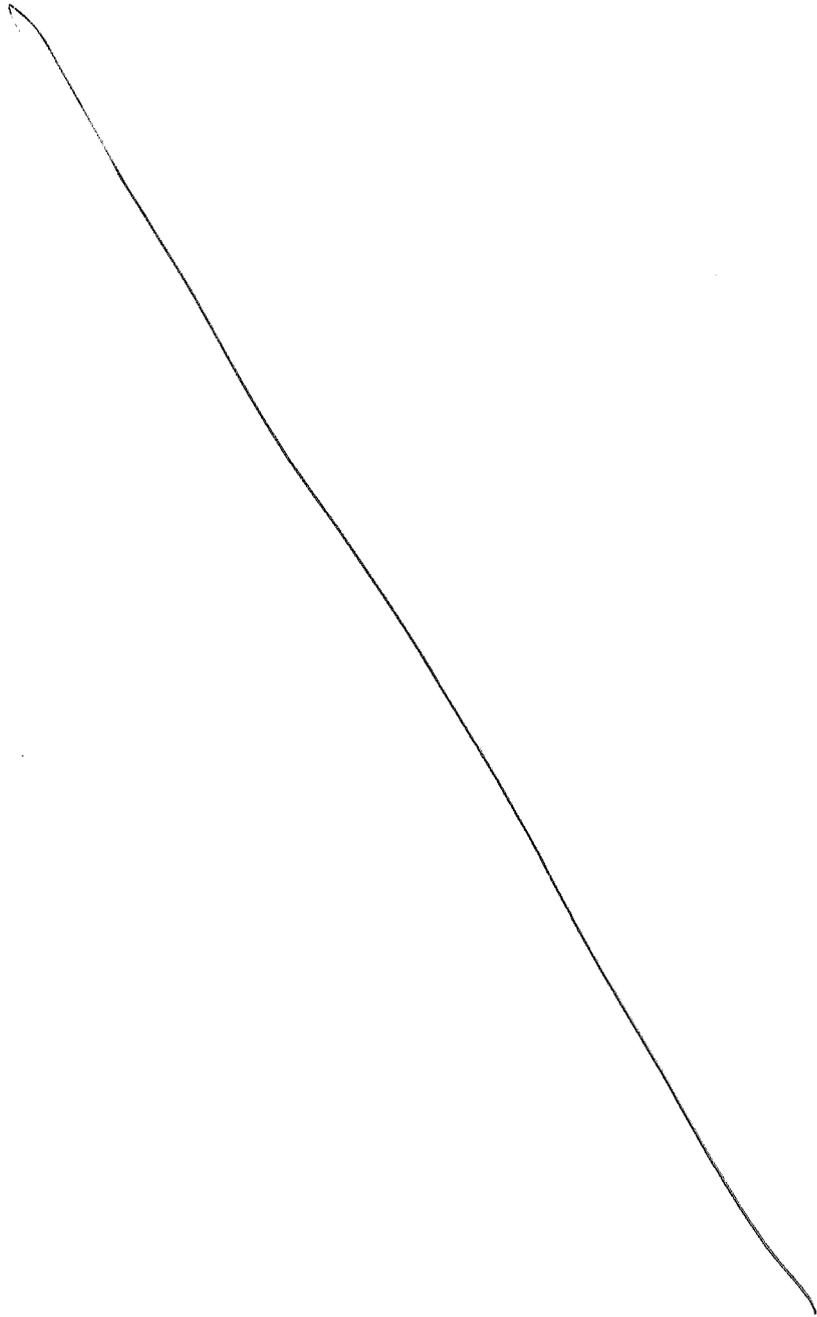
L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 accertamento tecnico d'Ufficio N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – decreto di trasferimento 2007 e nota tras
- all. 7 – nota tras trasformazione società 2007
- all. 8 – contratto di locazione
- all. 9 – certificati anagrafici inquilino
- all. 10 – licenze edilizie
- all. 11 – situazione condominiale
- all. 12 – regolamento di Condominio
- all. 13 – C.I.S. Certificato Idoneità Statica livello 1
- all. 14 – inquadramento di zona





Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, in qualità di esperto nominato nella procedura in oggetto, in data 21/8/2023 ha depositato perizia di stima con relativi allegati.

Il G.E. con ordinanza del 24/10/2023 richiedeva allo scrivente di depositare integrazione di stima in ordine alla valutazione della congruità del canone di locazione precisando in ordine a quali parametri/indici e ricerche è stato stabilito congruo un canone €. 7.200,00 annuo oltre oneri accessori (spese condominiali)

Lo scrivente al fine di rispondere a quanto richiesto dal G.E., meglio precisando quanto esposto al capitolo 3 (stato di occupazione) della perizia, con la presente integrazione risponde a quanto richiesto.

Al fine di stabilire un congruo canone di locazione, così come indicato in perizia, lo scrivente ha utilizzato allo scopo il criterio di stima comparativa che ha comportato una attenta analisi di mercato delle offerte proposte dalle agenzie immobiliari relative a locazioni abitative nella zona trattata, nonché dei relativi valori di locazione indicati nelle pubblicazioni/portali di settore e nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Premesso

- che gli annunci di locazioni proposti sul mercato sono stati consultati in specifici portali che riuniscono le tante proposte da parte delle varie agenzie immobiliari, tra cui ad esempio: immobiliare.it - idealista.it
- che tali annunci riguardano in assoluta prevalenza abitazioni in almeno discreto/buono stato conservativo e raramente in condizioni scadenti e da ristrutturare come quella oggetto di stima
- che per quanto riguarda pubblicazioni/portali di settore, oltre alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sono stati analizzati i valori indicati nei listini pubblicati ad esempio da: F.I.M.A.A. – Borsino Immobiliare
- che anche per questi ultimi si è preso in esame i valori di locazioni per abitazioni in almeno discreto/buono stato conservativo al fine di poterli comparare con i valori degli annunci suddetti
- che gli annunci e valori esaminati hanno riguardato abitazioni simili a quella in oggetto per superficie e consistenza, mentre per stato conservativo vedi quanto sopra e di seguito esposto
- che si è tenuto anche conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione e dello stabile che la comprende, precisando che quest'ultimo risulta avere qualità superiore rispetto alla media di zona

ciò premesso si è stabilito che il valore medio del canone mensile di locazione di mercato per un appartamento simile a quello oggetto di stima (relativamente a superficie e consistenza, in almeno discreto/buone condizioni e posto nella medesima zona), è pari a circa €. 900,00 corrispondente di conseguenza ad un canone annuo di locazione di circa €. 10.800,00 oltre oneri accessori (spese condominiali).

Considerato che l'appartamento in oggetto, come indicato in perizia, risulta in scadenti condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione, si è reso necessario applicare opportuna riduzione al valore medio di locazione mensile suddetto, ottenendo quindi un valore di canone mensile ritenuto congruo per l'abitazione in oggetto pari a circa €. 600,00 corrispondente di conseguenza ad un canone di locazione annuo di circa €. 7.200,00 oltre oneri accessori (spese condominiali).

Il sottoscritto esperto chiude la presente integrazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 3 Novembre 2023

L'esperto
Geom. Michele Berardini

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
Esperto: Geom. Michele Berardini

