

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Marianna Galieto

RGE 1099/2022



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Cusago 150

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Cusago 150

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **411**, particella **89**, subalterno **722**

Stato occupativo

il bene è risultato libero occupato e in uso in assenza di titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No – vedi paragrafo “criticità da segnalare”

Conformità catastale

No – vedi paragrafo “criticità da segnalare”

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 55.500,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**
via Cusago n. 150

LOTTO UNICO

(appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Cusago n. 150, con accesso da Settimo Milanese, via Torricelli n. 13, appartamento posto al piano secondo-sottotetto, composto da un locale di soggiorno con angolo cottura e balcone, camera da letto e servizio igienico.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di
Nato a _____ il _____, codice fiscale (_____)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati: _____ proprietà per **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **fg. 411 part. 89 sub. 722**

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

Superficie Catastale Totale: 38 m², Totale escluse aree scoperte: 37 m²

Rendita € 402,84

Indirizzo: via Cusago n. snc, piano 2 Milano

N.B. Si osserva e si dà atto che nella visura storica e nell'atto di provenienza viene riportato l'indirizzo "Milano, via Cusago s.n.c." (senza numero civico).

come comunicato verbalmente dall'ufficio Visure Condono nel corso dell'accesso agli atti e riscontrato anche nei documenti di cui alle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio stesso, l'unità immobiliare viene registrata al **civico 150** di **via Cusago** del comune di Milano.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: area condominiale, altra unità immobiliare, vano scala comune, area condominiale

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 09/03/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato da soggetti in assenza di titolo.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 17)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° gennaio al 31 dicembre

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.100,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 10/05/2023

- Spese insolute anno in corso: € 369,68
- Spese insolute anno precedente: € 1.129,39

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 10/05/2023: nessuna

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:

L'Amministratore condominiale ha comunicato che "non è presente il regolamento di condominio"

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'edificio non è dotato di ascensore e l'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe è posta al piano secondo con accesso unicamente tramite scala comune

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

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

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non presente

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 19), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Nel ventennio, _____ nato a _____ c.f. _____ ;
coniugato in regime di separazione di beni, figura proprietario per **1/1 di piena proprietà**:
 - Dell'immobile censito al **foglio 411 particella 89 sub 701**, per acquisto con atto di compravendita notaio Alberto Gallizia del 26/03/1999, Repertorio 50350, trascritto il 07/04/1999 ai nn. 15994/10712;



- Dell'immobile censito al **foglio 411 particella 89 sub 702**, per acquisto con atto di compravendita notaio Alberto Gallizia del 12/07/1999, Repertorio 50590, trascritto il 23/07/1999 ai nn. 40611/27326;

N.B. Successivamente, con pratica catastale di variazione del 16/12/1999, i subalterni 701 e 702 (sopra indicati e di proprietà del) sono variati nei subalterni 706 (piano primo e secondo-sottotetto) (allegato 15) e 709 (piano secondo sottotetto) (allegato 14).

- Da , l'immobile di cui al foglio **411 particella 89 sub 706** (ex sub 701 e 702), è pervenuto in proprietà dei nato in (il , cf. e nata in il , c.f. per **1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** e nato in (il c.f. l per **1/2 di piena proprietà**; per atto di compravendita notaio Pasquale Matarrese del 28/09/2000 Repertorio 89161, trascritto il 05/10/2000 ai nn. 48744/32511;

- Da , l'immobile di cui al foglio **411 particella 89 sub 709** (ex sub 701 e 702), è pervenuto per **1/1 di proprietà** all con atto di compravendita notaio Grossi Mario del 05/03/2003, Repertorio 108037, trascritto il 01/04/2003 ai nn. 31964/22443;

- Da nato in il cf. e nata in per **1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** e nato in c.f. l per **1/2 di piena proprietà**; l'immobile di cui al **foglio 411 particella 89 sub 706** è pervenuto per **1/1 di piena proprietà** a c.f. con atto di compravendita notaio Grossi Mario del 27/01/2003, Repertorio 107819, trascritto il 20/02/2003 ai nn. 16054/11431;

N.B. Successivamente, con pratica catastale di variazione del 03/03/2005, il subalterno 706 (piano primo e piano secondo-sottotetto) è variato nei subalterni 720 (piano primo - non oggetto della presente procedura) e 721 (piano secondo - sottotetto) (allegato 13).

- Da c.f. gli immobili di cui al **foglio 411 particella 89 subalterni 709 e 721** (intero piano secondo-sottotetto) sono pervenuti per **1/1 di piena proprietà** al nata a il , cf. con atto di compravendita notaio Forino Orsola del 01/07/2005, Repertorio 4406/3000 trascritto il 11/07/2005 ai nn. 51266/28332;

N.B. Successivamente, con pratica catastale di variazione del 06/02/2006 derivante dalla pratica edilizia di recupero sottotetto ai sensi della L.R. 15/96, i subalterni 709 e 721 (sopra indicati) sono variati, tra gli altri, nei subalterni 722 (appartamento oggetto della presente procedura), 723, 724, 725 (unità immobiliari non oggetto della presente procedura) e 726 (parti comuni - beni comuni non censibili).



- Da _____, l'immobile identificato al **foglio 411 particella 89 subalterno 722** è pervenuto per **1/1 di piena proprietà** al _____ nato a _____ il _____ c.f. _____, coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita notaio Franco Rosario del 22/06/2006, Repertorio 16354/7042, trascritto il 03/07/2006 ai nn. 52284/29727.
(allegato 5)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie (allegati da 6 a 12)

L'edificazione del complesso edilizio originale, che comprendeva un capannone e un fabbricato 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:

Atti di fabbrica (presentate al comune di Settimo Milanese) (allegato 6)

È necessario premettere che il titolo edilizio di origine, è stato rilasciato dal comune di Settimo Milanese in quanto il complesso immobiliare originariamente costituito da capannone industriale e abitazione, ricadeva sul comune di Settimo Milanese, frazione Seguro.

Le successive pratiche edilizie presentate sul solo edificio residenziale (in cui è anche ubicata l'unità immobiliare in esame) sono presenti e archiviate presso il comune di Milano in quanto detto edificio ricade nel perimetro del territorio del comune di Milano.

- Pratica Edilizia 74/1965. Nulla Osta n. 86 rilasciato dal comune di Settimo Milanese in data 31/08/1965 per opere di "nuova costruzione di abitazione ed edificio industriale" in via Torricelli n. 13
- Certificato di agibilità rilasciato dal comune di Settimo Milanese in data 21/03/1966

N.B. Si precisa che gli atti di fabbrica (sopra indicati) sono stati reperiti all'interno del fascicolo di cui alla DIA 5.597.176/1999 del 19/11/1999 del comune di Milano; nel quale erano presenti unicamente il Nulla Osta e l'agibilità mentre non erano presenti tavole di progetto, disegni tecnici, eventuali altri elementi utili.

Si è reso quindi necessario procedere ad ulteriore richiesta di accesso agli atti presso il competente Ufficio tecnico del comune di Settimo Milanese per la consultazione degli atti di fabbrica, che al momento della redazione della presente elaborato peritale non è ancora stata evasa dall'Ufficio tecnico del comune di Settimo Milanese.

Il sottoscritto PE si riserva di integrare il proprio elaborato all'esito della ricerca dei fascicoli degli "atti di fabbrica".

Successive modifiche (presentate al comune di Milano)

- Domanda di Condono PG 117215/1986 del 27/03/1986 che risulta irreperibile come da comunicazione del 06/09/2023 dell'ufficio Condono di Milano (allegato 7)
- Domanda di Condono PG 348899/86 del 30/09/1986 per la sanatoria di "muretto con cancellata in ferro a maglia aperta..." (allegato 8)

Ad oggi il Condono non risulta rilasciato. Per ottenere il rilascio, il funzionario di zona di competenza della pratica ha comunicato quanto segue: *"per la chiusura del condono è necessario che la proprietà presenti una planimetria che identifichi l'opera oggetto di sanatoria e i dati catastali per individuare l'area su cui sorge l'opera. Per questo tipo d'intervento edilizio non è previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione."* (allegato 8.1)

Si precisa che il Condono riguarda opere di pertinenza condominiale.

- Denuncia di Inizio Attività PG 21.053.170/1999 del 16/07/1999 e successiva Denuncia di Inizio Attività PG 5.597.176/1999 del 19/11/1999 per opere di "costruzione e demolizione



tavolati interni e redistribuzione dei locali degli alloggi n° 1 e n° 2; collegamento tramite scala interna di parte del sottotetto s.p.p. con l'alloggio n° 2; l'apertura della porta finestra nella pratica già inoltrata non viene realizzata" (allegato 9)

- Denuncia di Inizio Attività PG 12.368.176/2003 del 25/03/2003 per opere di: "frazionamento di unità immobiliare mediante demolizione della scala interna di collegamento e chiusura della soletta; apertura di porta per accesso alla porzione posta al piano secondo (sottotetto)" (allegato 10)
- Denuncia di Inizio Attività PG 724190/2003 del 31/10/2003 per opere di "recupero abitativo di sottotetto".

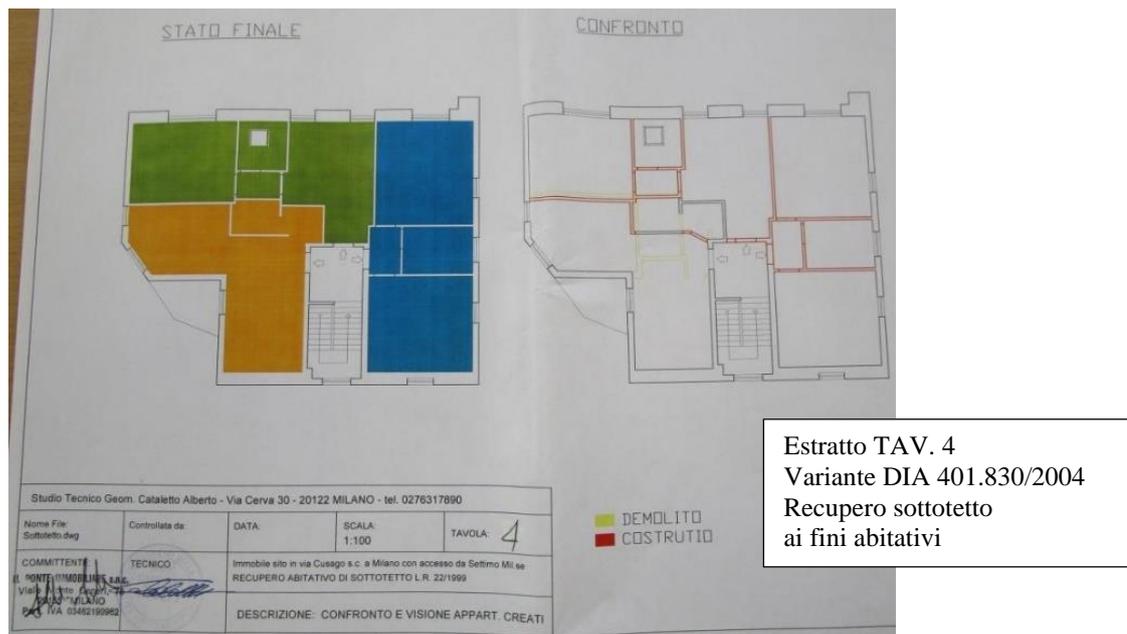
Con comunicazione del 29/03/2004 PG 351.997/2004 del 31/03/2004 la proprietà dichiara di "rinunciare al progetto già presentato in data 30/10/2003 PG 724190/2003, ritenendo comunque ancora valide tutte le documentazioni amministrative già allegare alla succitata pratica. Tutto ciò, in forza del fatto che in data 01/04/2004 verrà ripresentata la pratica presso i vostri uffici." (allegato 11)

- Denuncia di Inizio Attività PG 401.830/2004 del 14/04/2004 per opere di "recupero abitativo di sottotetto L.R. 15/96" consistenti in: "demolizione totale del tetto e demolizione parziale di alcuni tavolati. Ricostruzione del tetto con struttura in legno, divisione interna del sottotetto tramite la ricostruzione di tavolati per la creazione di due unità immobiliari. I materiali usati per la realizzazione delle nuove u.i. saranno simili a quelli già presenti." (allegato 12)

N.B. Si osserva che all'interno del fascicolo NON è presente il certificato di agibilità. Lo stesso potrebbe non essere stato rilasciato in quanto risultano difformità edilizie tra le tavole di progetto e lo stato realizzato come meglio evidenziate al successivo paragrafo "criticità da segnalare"

Criticità da segnalare

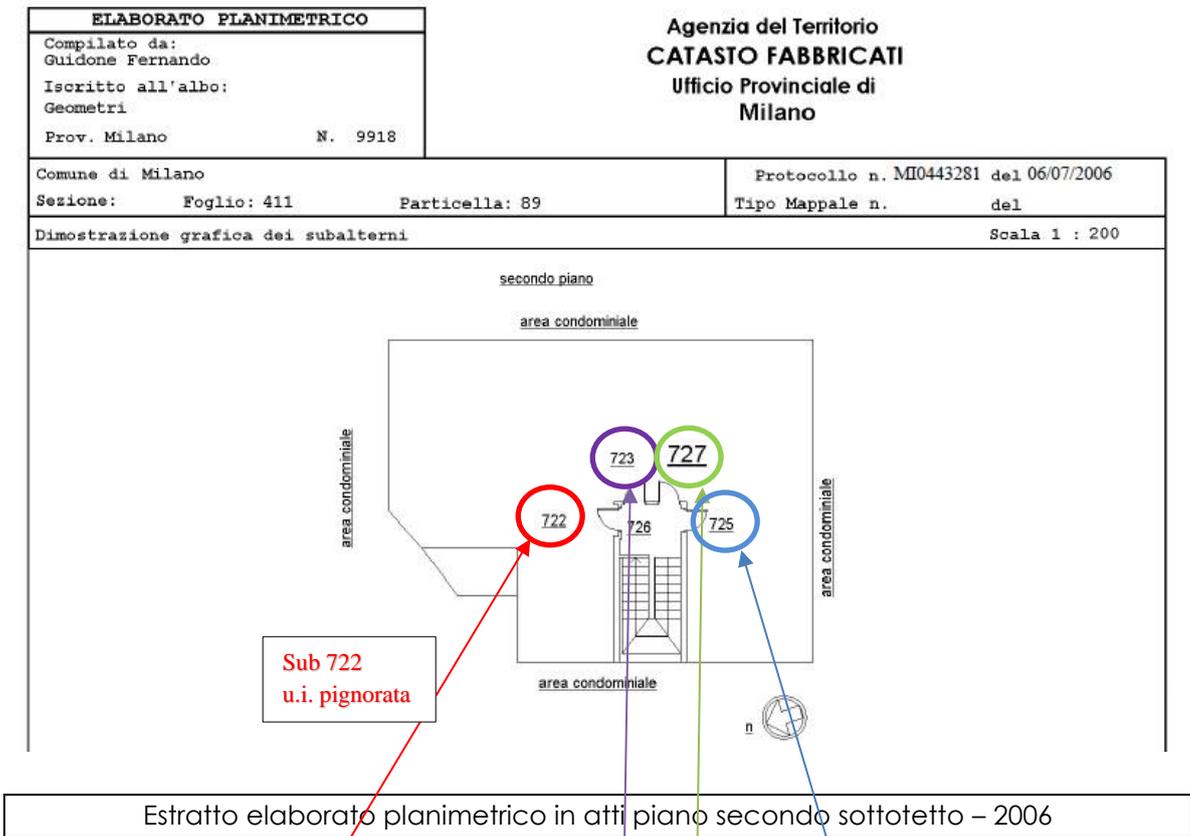
- Dalla relazione tecnica e relative tavole di progetto di cui alla DIA 401.830/2004 per recupero sottotetto, era prevista la realizzazione di n° 3 appartamenti – "n° 1 bilocale e n° 2 bilocali".



Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



- Nel corso del sopralluogo, l'Esperto rilevava che sul pianerottolo comune al piano secondo, erano presenti n° 4 porte d'ingresso.
 Detta condizione porta a far presumere che al piano sottotetto siano stati realizzati n° 4 appartamenti invece di n° 3 come previsto nella pratica edilizia.
 È stato quindi reperito l'elaborato planimetrico (allegato 15) in atti da cui si ha conferma della presenza di n° 4 unità abitative contraddistinte da n° 4 subalterni.



Il PE, nel corso delle verifiche presso l'Ufficio Visure del comune di Milano ha rilevato la presenza di un documento della Commissione Edilizia nella quale, nella seduta n. 20 del 29/4/2004 aveva espresso parere negativo richiedendo *“una nuova soluzione progettuale che mantenga invariato il filo di gronda e preveda una copertura a doppia pendenza (alla francese)”*.

In adeguamento alle richieste del comune, il Committente con relazione del 27/07/2004 presentava un nuovo progetto che prevedeva la realizzazione del tetto alla francese, oltre alla realizzazione di n° 3 unità immobiliari (n° 1 monolocale e n° 2 bilocali).

Il sottoscritto PE nel corso del sopralluogo, ha rilevato che è stata realizzata una copertura *“a due falde”* di tipo tradizionale e con ogni probabilità sono state realizzate 4 unità immobiliari come indicato nell'elaborato planimetrico (già sopra riportato).

N.B. Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di chiarire e poter sanare la situazione in essere, il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi con i proprietari delle unità immobiliari del piano secondo sottotetto per procedere, salvo il rispetto delle normative vigenti in materia edilizia e urbanistica di tutti gli appartamenti interessati, per la sanatoria e l'ottenimento del certificato di agibilità.

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (DIA 401.830/2004 del 14/04/2004).

Relativamente all'appartamento in esame la difformità riguarda una diversa distribuzione degli spazi interni.

Nelle tavole di progetto la distribuzione funzionale degli ambienti prevedeva un unico ambiente (monolocale) con servizio igienico regolarmente disimpegnato.

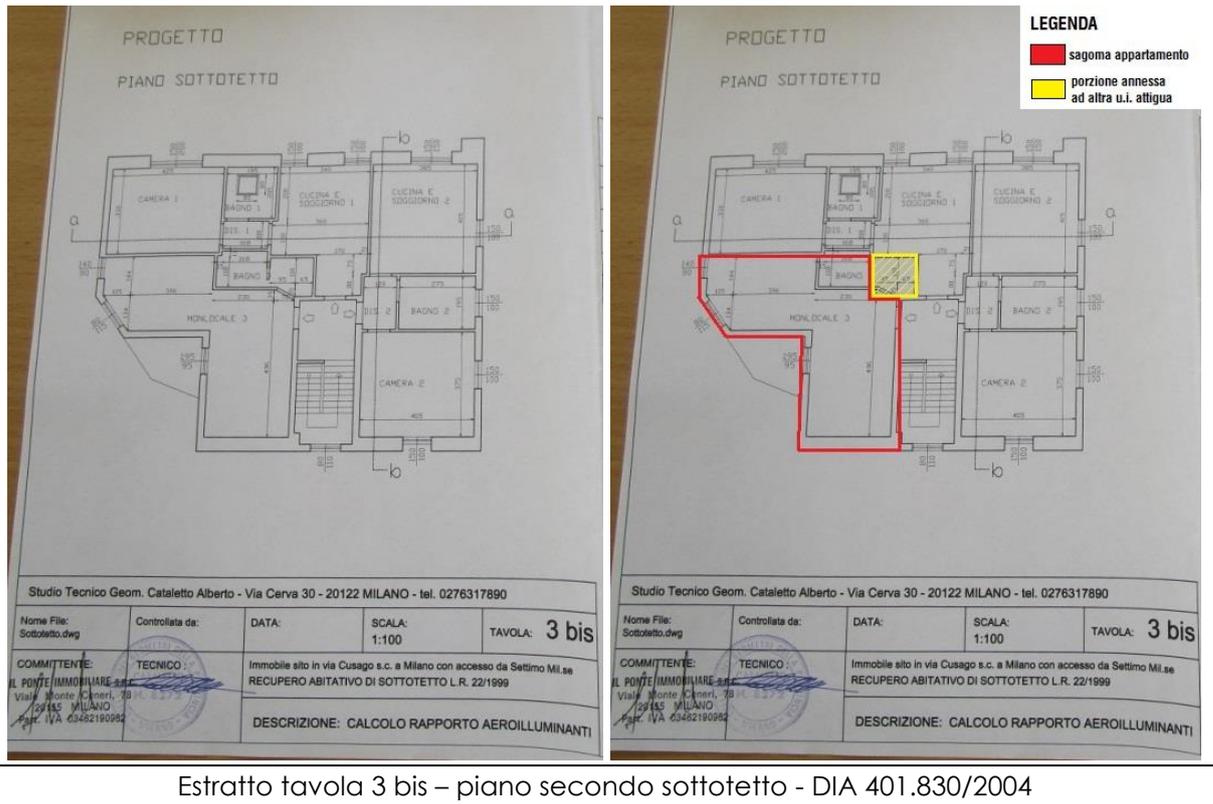
Nello stato di fatto rilevato, l'appartamento si compone di un piccolo ingresso che dà accesso al locale soggiorno con angolo cottura e al disimpegno *“zona notte”* dal quale si accede alla camera da letto e al servizio igienico.

Nel locale soggiorno è stato realizzato un ripostiglio con altezza 1,40 mt ricavato nel vano scala.

Oltre alla distribuzione funzionale degli ambienti, che risulta realizzata in maniera differente rispetto a quanto graficamente indicato nelle tavole di progetto si osserva che viene modificata anche la consistenza dell'appartamento.

Infatti nelle tavole di progetto, la porzione che costituiva il disimpegno del servizio igienico, nello stato di fatto viene invece annessa all'attigua unità immobiliare.





Estratto tavola 3 bis – piano secondo sottotetto - DIA 401.830/2004

Richiamato il paragrafo che precede si ribadisce che l'intero piano sottotetto già oggetto di recupero abitativo, risulta sprovvisto del certificato di agibilità. Si rileva inoltre che sono presenti diverse criticità che coinvolgono anche le altre proprietà poste sullo stesso piano.

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

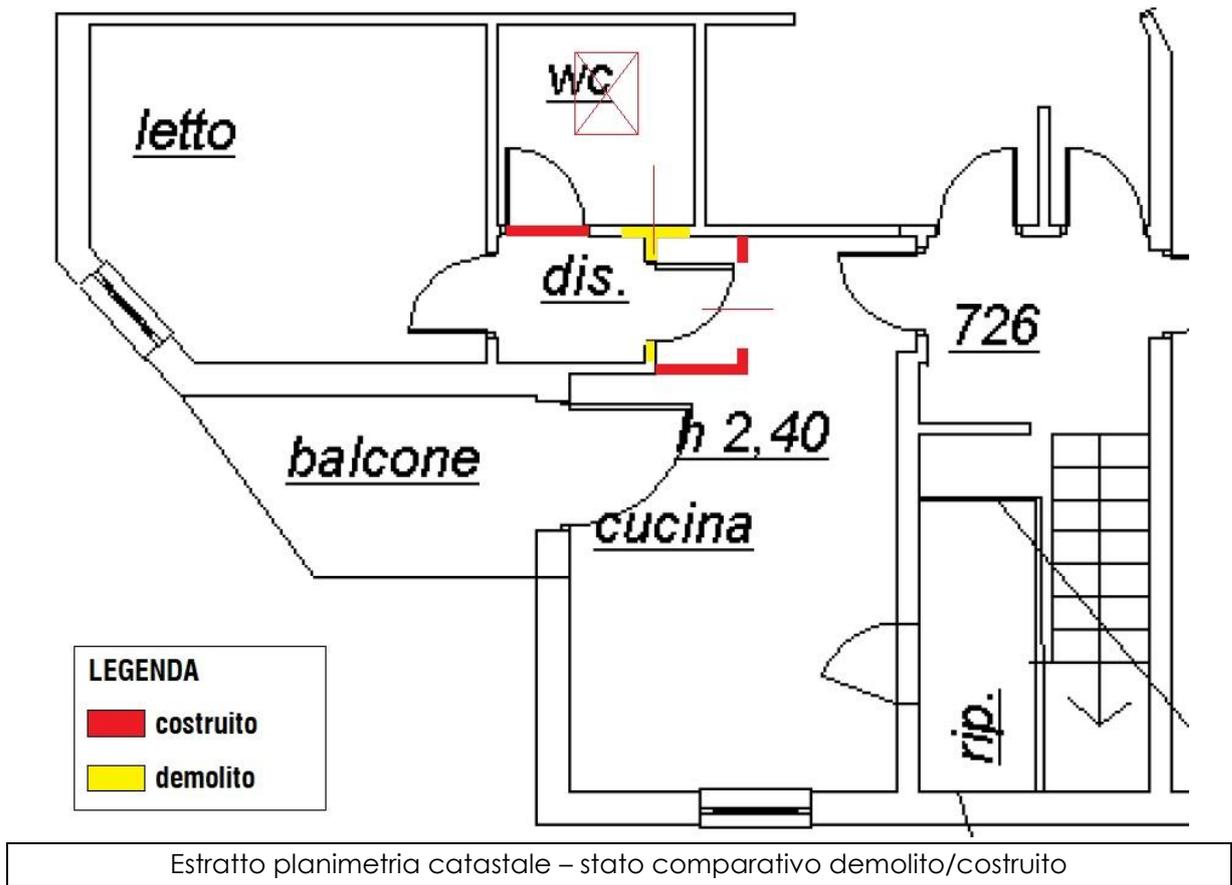
Dichiarazione di protocollo n. MI0676249 del 21/10/2004 (allegato 3)

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.

Si precisa che la planimetria catastale in atti risulta difforme dallo stato autorizzato nel progetto comunale. La planimetria catastale attualmente in atti è stata aggiornata unicamente a livello catastale in forza della pratica catastale di "frazionamento e fusione" in atti dal 06/02/2006, ma in assenza di pratiche edilizie di variante.

Le difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riguardano:

- Disimpegno "zona notte" realizzato in posizione avanzata verso l'ingresso
- Posizione della porta del servizio igienico, realizzata in posizione più laterale della parete
- Mancata indicazione del serramento a lucernario in falda tipo "velux" installato nel servizio igienico



6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Circa la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e il rilascio dell'agibilità, il futuro aggiudicatario, con ogni probabilità, dovrà coinvolgere anche i proprietari delle unità immobiliari poste sullo stesso piano sottotetto.

Si precisa che lo scrivente non ha potuto visionare gli appartamenti del piano sottotetto e non ha potuto prelevare le planimetrie catastali in quanto NON oggetto della procedura in epigrafe.

Alla luce delle criticità e complessità sopra esposte, considerato che le unità immobiliari realizzate al piano sottotetto sono ad oggi sprovviste di certificato di agibilità, in assenza di notizie certe circa l'ottenimento del certificato stesso, lo scrivente ritiene opportuno applicare un abbattimento del valore dell'unità immobiliare pari al 10% da portare in detrazione al valore finale dell'unità immobiliare stessa.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Posizione extraurbana nel comune di Milano, in zona a ovest del quartiere "Baggio" al confine con la frazione "Seguro" del comune di Settimo Milanese

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

urbanizzazione secondaria.

Il tessuto urbano limitrofo costituito da capannoni industriali ricadenti sul comune di Settimo Milanese frazione "Seguro". Nello specifico la zona nella quale è ubicato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in epigrafe, è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso industriale con presenza di alcuni edifici a carattere residenziale.



Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta scarsa e tutti i servizi di prima necessità, negozi di "vicinato", attività commerciali della grande distribuzione sono ubicati nelle vicinanze in territorio di Settimo Milanese e Milano.

Gli istituti di istruzione scolastica: scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore, mentre, gli istituti universitari non sono presenti nelle vicinanze ma raggiungibili nella città di Milano e/o Settimo Milanese.

Si rileva che la zona è scarsamente servita dai mezzi pubblici di superficie.

Nei pressi dell'insediamento urbano di cui fa parte l'edificio si trova lo svincolo della tangenziale ovest che si collega al sistema autostradale.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di un edificio di tre piani fuori terra ad uso residenziale. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è identificato al civico 150 di via Cusago ma è dotato di accesso unicamente attraverso la via Torricelli al civico 13 sul territorio del comune di Settimo Milanese.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. pareti di tamponamento in laterizio
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: portone legno e vetro
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: discrete

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare di cui alla presente stima è al piano secondo (terzo fuori terra) ed è stata realizzata mediante recupero abitativo del sottotetto esistente.

All'ingresso dell'appartamento si accede direttamente dal pianerottolo della scala comune. L'ingresso è direttamente collegato al locale di soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone con affaccio sull'area condominiale interna. Dall'ingresso si accede anche al



disimpegno notte che distribuisce la camera da letto e il bagno dotato di serramento a lucernario in falda tipo "velux".

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: due porte ad anta a battente e una del tipo "scorrevole" in legno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale e diffusione del calore mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia murale (utilizzata anche per il riscaldamento) installata in soggiorno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: altezza variabile da 2,40 mt in gronda a 2,90 mt (circa) al colmo
- condizioni generali: discrete/buone

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 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 (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	35,7	100%	35,7
ripostiglio	mq.	2,9	50%	1,5
Balcone	mq.	3,7	30%	1,1
		42,3		38,3
		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, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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 1° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari 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: **1.750 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 411, Part. 89, Sub 722 categoria A/3	38,3	€ 1 750,00	€ 67 025,00
				€ 67 025,00



9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 67 025,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 351,25
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale (10% x valore u.i.)	-€ 6 702,50
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 1 499,07
	<hr/>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 55 472,18

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Cusago n. 150	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 55 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-

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 24 ottobre 2023

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



Stampa circolare rossa: CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO, ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI, COLMANO FABIO, architetto 4604



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica sub 722
- Allegato 3: Planimetria catastale sub 722
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria sub 722
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Atti di fabbrica
- Allegato 7: Lettera irreperibilità Condono PG 117215/1986
- Allegato 8: Condono PG 348899/1986
- Allegato 8.1: Mail Ufficio Condono per rilascio titolo edilizio PG 348899/1986
- Allegato 9: DIA 21.053.170/1999 del 16/07/1999 e DIA 5.597.176/1999 del 19/11/1999
- Allegato 10: DIA 12.368.176/2003
- Allegato 11: DIA 724190/2003 del 31/10/2003 + atto di rinuncia
- Allegato 12: DIA sottotetto 401.830/2004 del 14/04/2004
- Allegato 13: Planimetria ex sub 721
- Allegato 14: Planimetria ex sub 709
- Allegato 15: Planimetria ex sub 706
- Allegato 16: Elaborati planimetrici
- Allegato 17: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 18: Spese condominiali
- Allegato 19: Certificato notarile

