
TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Condominio “Portici di San Siro”
(creditore procedente)**

contro

Sig. XXXXXXXXXXXXXXX



N. Gen. Rep. **303/2021**.

Giudice: dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: avv. Deborah Campagna

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luca D'Angelo

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 11264
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10990
C.F. DNGLCU73C06F205E – P.IVA N. 13079210152*

*con studio in Milano – Via Pacinotti n.8
Telefono – Fax 02.89070660
e-mail: archiparlando@libero.it*

Studio Professionale DGL - www.periziedili.it

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode: Avv. Deborah Campagna
Perito: Arch. Luca D'Angelo

Bene immobile sito in Milano
Via Fratelli Zoia n.43
Ingresso via Stanislao Cannizzaro angolo via Carlo Marx
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi - Botteghe** sito in Via Fratelli Zoia, al civico, 43.
Composto da un vano ad uso negozio posto al piano terreno della palazzina di recente costruzione fronte strada con servizio igienico accessibile a persone disabili. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49.5** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX; C.F.: XXXXXXXXX – proprietario per 1/1

descrizione:

Fg. n. 332; Mapp. n. 35, Sub. 8, Cat C/1; classe 11, consistenza 41mq; sup. catastale 50mq; posto al piano T; rendita € 1317.07.

Variatione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione nel classamento del 27.12.2014 n. 339033.1/2014 in atti dal 27.12.2014 (prot. n. MI0814928) Variatione di classamento

Variatione del 20.05.1999 in atti dal 20.05.1999 ampliamento demolizione parziale

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

unità al sub. 7, parti comuni, cortile comune, vano ascensore e vano scala comuni al sub. 31.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e parzialmente commerciali;

Servizi offerti dalla zona:

la proprietà pignorata è compresa in uno stabile ubicato nell'abitato del comune di Milano a poche centinaia di metri dallo Stadio di San Siro, nelle dirette vicinanze è presente il Parco Trenno e Parco delle Cave. La costruzione dello stabile veniva realizzata nel 1999 e presenta finiture generali di tipo civile. La zona intorno al condominio di via Fratelli Zoia n.43 è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità insediativa con prevalente destinazione residenziale/popolare. La zona è completamente urbanizzata ed allacciata alle infrastrutture e servizi primari con presenza di attività commerciali in tutti i settori merceologici per la distribuzione al dettaglio, nel raggio di poche centinaia di metri.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

discreta la presenza nelle dirette vicinanze dell'edificio, di servizi per il trasporto pubblico di superficie e a tal fine si segnala la presenza dei seguenti collegamenti nell'ambito comunale:

In auto

Il quartiere di Quarto Cagnino dispone di 1 uscita autostradale in corrispondenza della Tangenziale Ovest (uscita via Novara);

In treno

Il quartiere di Quarto Cagnino è collegato a Milano mediante le Ferrovie dello Stato mediante la Stazione di Milano Centrale;

In AutoBus

Il quartiere di Quarto Cagnino è collegato con il centro di Milano da alcune linee automobilistiche urbane organizzate dell'Azienda Trasporti Municipali di Milano;

Fermate: linee di superficie (49, 64, 72, 78 e 80)

Metropolitana: Milano San Siro Stadio (Linea M5).

Nelle dirette vicinanze è presente il parco della cave e l'ospedale San Carlo.

Aeroporti più vicini sono quelli di MILANO LINATE e MILANO MALPENSA

Principali Distanze:

km 8 dal centro di MILANO

3. STATO DI POSSESSO

Previa comunicazione scritta del Custode Giudiziario incaricato, effettuata al debitore, in data 01.03.22 il sottoscritto si recava in loco per effettuare un accesso ai luoghi congiunto con il Custode nominato Avv. Deborah Campagna. L'immobile risulta ceduto in locazione ad uso commerciale dal debitore con contratto registrato in data 21.11.16 con scadenza 30.11.22 (rinnovabile tacitamente).

In data 01.11.16 il locatore sig. XXXXXXXXXXXXXXXX dava in locazione alla società Quarter di Erica Pedrazzi l'immobile oggetto di perizia per la durata di sei anni dal 01.11.16 al 30.11.22 con un canone di locazione annuale stabilito in 12.000,00€ + 2.000,00€ di spese. Il contratto di locazione registrato è opponibile al pignoramento (fino al novembre 2022) essendo stato registrato in data antecedente alla trascrizione dello stesso.

Allegato n.2 – contratto di locazione registrato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna** venuta a conoscenza del CTU
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna** venuta a conoscenza del CTU
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno** venuto a conoscenza del CTU
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna** venuta a conoscenza del CTU. Esclusa quella già adempiuta dal costruttore. Dalla trascrizione dell'atto notarile di acquisto si apprende che: *"la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare quanto previsto dalla convenzione con il Comune di Milano stipulata in data 19.02.1997 rep. n. 114/76 del Notaio Carla Fresca Fantoni e successiva modifica stipulata in data 04.03.1999 rep. n. 3736/2235 del medesimo Notaio; in particolare la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che l'unità immobiliare al piano interrato distinta catastalmente con il mappale 35 sub. 705 destinata ad autorimessa collettiva e di proprietà del comune di Milano, il quale si è riservato nella sopra citata convenzione di valutare la possibilità di consentire la privata gestione della stessa.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

annotazione a iscrizione – restrizione di beni: derivante da atto a firma della Dott.ssa Fresca Fantoni Carla in data 06.06.2000, iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 13.10.2003 ai nn. 12673/82047

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. pignoramenti:

Riferito limitatamente a corpo unico.

Pignoramento: derivante da atto giudiziario contro il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX a favore di **Condominio "Portici San Siro"**; atto del 04.03.2021; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il, in data 02.04.2021 ai nn. 17215/24966

Riferito limitatamente a corpo unico.

Si è proceduto, inoltre, alla verifica dell'esistenza di eventuali formalità registrate dal giugno 2021 ad oggi poiché l'ispezione versata nel fascicolo era aggiornata sino al maggio 2021. Dalla nuova ispezione eseguita il giorno 14.03.2022 non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato.

Allegato n.3 – ispezione ipotecaria aggiornata

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna venuta a conoscenza del CTU;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna venuta a conoscenza del CTU;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

In data 01.03.2022 lo scrivente effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità oggetto di pignoramento rilevando il seguente stato di fatto dei luoghi:

- il negozio ha le dimensioni di 490cm x 976cm ed un'altezza di 298cm;
- entrando dalla porta d'ingresso, su strada, si rilevava la presenza di un locale reception realizzato in cartongesso e dotato di porta e finestra e percorrendo un corridoio parallelo alla vetrina (delimitato da una parete in cartongesso) si accede ad un piccolo laboratorio dotato di porta/finestra. Infine, al termine del corridoio si accede ad un antibagno ed al bagno accessibile a persone disabili realizzati in muratura (originari della concessione edilizia);
- il disimpegno del bagno, costruito originariamente con una larghezza di 180cm veniva ridotto alla larghezza di 105cm per rendere fruibile il lavandino all'interno del locale laboratorio (modifica eseguita senza presentare pratiche edilizie);
- la riduzione della larghezza del disimpegno del bagno si ritiene peggiorativa riguardo allo stato ante concesso in merito all'accessibilità delle persone non deambolanti ed in sedia a rotelle non rispettando le normative per le barriere architettoniche (rotazione 360° sedia a rotelle raggio 180cm) D.M. n.236/89;
- il locale commerciale, ora adibito a laboratorio per tatuaggi, se fosse adibito a locale per la somministrazione alimenti e bevande dovrebbe permettere l'accessibilità alle persone con ridotta capacità motoria come impone il D.M. n.236/89;
- il wc non avendo areazione naturale è dotato di areazione forzata ed è dotato di un controsoffitto di 231cm invece che dell'altezza di 240cm come imposto dalla normativa.

Lo scrivente, osservando delle differenze tra stato di fatto e planimetria catastale, in data 08.02.2022 si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Milano per effettuare un accesso agli atti delle pratiche edilizie presentate riguardanti l'immobile.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA	
PLANIMETRIA ULTIMA VARIANTE	PLAN. CONCESSIONE CON MODIFICHE
PIANO TERRA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 24.03.99	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 01.03.22

Dalle pratiche edilizie presentate si rilevava che:

- le pareti in cartongesso, costruite successivamente, non erano presenti nella concessione edilizia;
- la riduzione del disimpegno del bagno, eseguita successivamente, era stata concessa con la lunghezza di 180cm e non di 105cm.

Nelle planimetrie venivano rappresentate in giallo le demolizioni ed in rosso le costruzioni rilevate durante il sopralluogo.

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Terminata la visione delle pratiche edilizie si può affermare che non è possibile richiedere una CILA in sanatoria per regolarizzare le opere edilizie realizzate per le seguenti motivazioni:

- le pareti in cartongesso essendo costruite a tutta altezza, fino a plafone, non rispettano il regolamento di igiene; quindi, per la loro demolizione/ripristino si quantifica la spesa di 1500.00€
- la riduzione della larghezza del disimpegno del bagno si ritiene peggiorativa riguardo allo stato ante concesso come espresso nella pagina precedente quindi, per la loro demolizione/ripristino, si quantifica la spesa di 1500.00€

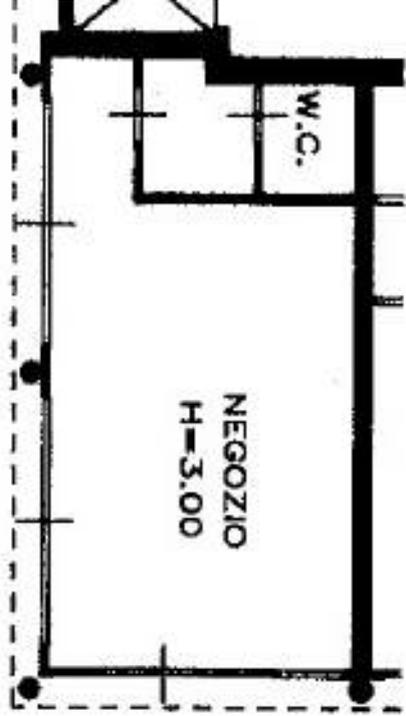
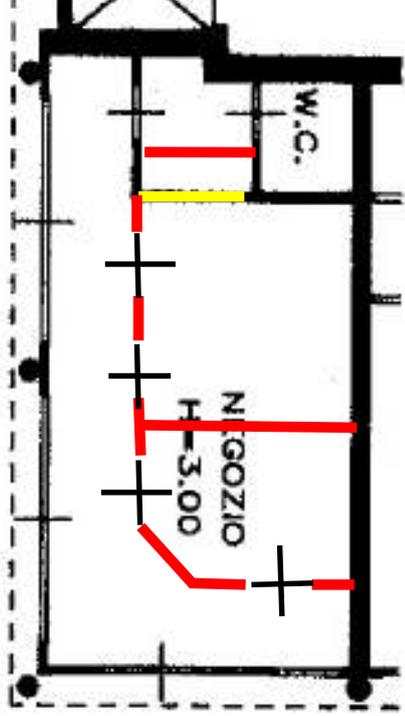
Spese totali per il ripristino dello stato ante a partire da 3000,00€

Allegato n.4 – accesso agli atti Comune di Milano – planimetria del negozio ultima variante presentata – planimetria catastale con le variazioni eseguite senza la presentazione di pratiche edilizie – frontespizi concessioni edilizie – fine lavori e richiesta abitabilità.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale protocollata in data 25.05.1999 dal Geom. Marchese

Sergio riporta le stesse modifiche rilevate a seguito della non conformità edilizia.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO TERRA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 20.5.99	MODIFICHE RILEVATE SOPRALLUOGO DEL 01.03.22
	

Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità catastale.

Dopo aver eseguito le demolizioni e i ripristini delle opere edili non conformi nessuna variazione catastale sarà da presentare.

Spese per la variazione catastale dell'unità immobiliare a partire da:€

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020	€ 1.684,17
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021	€ 3.018,83
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 681,39
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.324,84
Cause in corso: nessuna venuta a conoscenza del CTU	
Atti ablativi: nessuno venuto a conoscenza del CTU	

Allegato n.5 – dichiarazione inerente alle spese condominiali (le spese di gestione degli ultimi due anni sono state specificate dall'amministratore come prevedeva la richiesta dello scrivente)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXX per la piena ed intera proprietà dal 23.06.2000 al oggi in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Fresca Fantoni Carla (notaio in Milano) in data 23.06.2000 n.6192 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano in data 20.07.2000 ai nn.39380/26227

Riferito limitatamente a corpo unico.

Allegato n.6 – atto notarile di compravendita

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 **Portici s.r.l.** per la piena ed intera proprietà fino al 23.06.2000 in forza di atto di compravendita in data 23.06.2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 20.07.2000 ai nn.39380/26227

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Il complesso edilizio originario di cui fa parte la porzione immobiliare è stato costruito (per quanto concerne la palazzina ristrutturata) anteriormente al 01 settembre 1967 e che non sono state realizzate successivamente, opere o modifiche per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo ad eccezione di quelle per le quali il Comune di Milano ha rilasciato concessione edilizia in data 28.02.1997 al n. 239, atti n. 172.175/96, R.I. 1141/96 e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal medesimo comune di Milano in data 12.10.98 n. 1360 e successiva richiesta di variante presentata al Comune di Milano in data 24.03.1999 p.g. n.537.175/99.

In allegato stralci della pratica edilizia in variante fotocopiata dallo scrivente:

- atti del Comune di Milano p.g. 537.175/99
- rilascio concessione in sanatoria 537.175/99
- tav. 6/2var – variante alla concessione edilizia – stato di progetto piano terra depositata in data 15.05.2000
- stato di confronto con demolizioni e ricostruzioni
- prospetti e sezioni
- dichiarazione fine lavori
- richiesta certificato di abitabilità'
- quadro di unione catastale

7.2 Domanda di **abitabilità** (oggi agibilità) dall'atto notarile di compravendita si apprende che la licenza di abitabilità, relativamente al complesso immobiliare in oggetto, è stata richiesta al Comune di Milano in data 21.05.1999, prot. N. 103842 ai sensi del DPR 22.04.94 n. 425. Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione negozio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi - Botteghe** sito in Via Fratelli Zoia, al civico, 43.

Composto da un vano ad uso negozio posto al piano terreno della palazzina di recente costruzione fronte strada con servizio igienico accessibile alle persone disabili. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49.50** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX; C.F.: XXXXXXXXXX – proprietario per 1/1

descrizione:

Fig. n. 332; Mapp. n. 35, Sub. 8, Cat C/1; classe 11, consistenza 41mq; sup. catastale 50mq; posto al piano T; rendita € 1317.07.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 27.12.2014 n. 339033.1/2014 in atti dal 27.12.2014 (prot. n. MI0814928) Variazione di classamento

Variazione del 20.05.1999 in atti dal 20.05.1999 ampliamento demolizione parziale

Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

unità al sub. 7, parti comuni, cortile comune, vano ascensore e vano scala comuni al sub. 31.

L'edificio è stato costruito nel 1999

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.98m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Negozi	49.50	1	49.50	Sud-Est	Buone
Totale	49.50		49.50		
			Arr.49		
Totale			49,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: intelaiatura con travi e pilasti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tradizionali in laterocemento con travetti e pignatte
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: doppio forato con isolamento, intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: le facciate dell'edificio sono in buone condizioni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: struttura a falda, si presume in laterocemento e rivestita in lamiera grecata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: porte a battente e a scrigno in legno
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: vertine fisse e ante a battente in alluminio e vetro (vetrina su strada)
Condizioni: dell'epoca della costruzione (1999)
Protezioni esterne: nessuna
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: cartongesso, rasatura e imbiancatura Condizioni: lo stato dei plafoni è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura e divisori in cartongesso Condizioni: lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: rivestimento ceramico Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il negozio materiale: laminato Pavimentazione bagno: laminato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in alluminio e vetro (non vetro blindato) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non conosciuta Condizione: non conosciuta Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: presente nel negozio; condizioni: funzionante certificazioni: non consegnate dalla proprietà Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non consegnate dalla proprietà Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: ----- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavandini e tazza wc; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaietta a gas e radiatori in alluminio anche per acs condizioni: funzionante Certificazioni: non consegnate dalla proprietà Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: ----- Condizioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	presente classe F – valida fino al 2026 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Tipologia: presente nel condominio Condizione: ----- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: presente predisposizione per impianto canalizzato Condizioni: ----- Certificazioni: ----- Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2021, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OSMI), del Borsino Immobiliare nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di buona appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per il discreto stato di conservazione degli stessi;
- il negozio si trova in una zona periferica nelle vicinanze di una zona residenziale/popolare molto popolata;
- a qualche centinaio di metri dall'immobile sono presenti diversi immobili residenziali che creano passaggio pedonale davanti alla vetrina del negozio;
- l'unità commerciale è dotata di un doppio affaccio finestrato esposto a sud e ad est;
- il negozio è dotato di riscaldamento e di una predisposizione per il condizionamento;
- l'edificio su strada di cui fa parte il negozio, è stato costruito nel 1999.
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli immobili di nuova costruzione;
- non sono presenti barriere architettoniche che rendono difficoltosa l'accessibilità all'unità immobiliare dalle persone diversamente abili;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera da vincoli di occupazione o di affittanza.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza

determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile è stato valutato pari a 2400,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore massimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di immobili di tipo commerciale, in stato conservativo "ottimo" per la Zona periferica di Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo) per l'unità commerciale che presenta una dotazione di finiture di tipo corrente.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Il semestre 2021

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	49,00	€ 117.600,00	€ 117.600,00
			€ 117.600,00	€ 117.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5880,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a partire da:	€ 3000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4703,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a partire da:	€ 588,00

Giudizio di comoda divisibilità: la porzione di fabbricato, date le sue piccole dimensioni, alla luce delle superfici minime imposte dal regolamento edilizio ed in considerazione delle dotazioni impiantistiche non è divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 104.017,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, detratti i canoni di locazione del contratto registrato opponibile fino al 30.11.2022 **€ 97.017,00**

Milano il 22/04/2022

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale e visura storica
- 2) contratto di locazione registrato opponibile
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata
- 4) accesso agli atti presso il Comune di Milano
- 5) dichiarazione inerente alle spese condominiali
- 6) atto notarile di acquisto
- 7) certificazione energetica
- 8) foto esterne ed interne