



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 198/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Custode Giudiziario: Avv. Paola Furini

[REDACTED]

[REDACTED]

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano,  
Via Marcantonio Colonna n. 34



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



<b>RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI</b>
--

**CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO)****DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Marcantonio Colonna n. 34, piano: 4-8**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, disimpegno/corridoio, locale cucina, servizio, due locali camera, ripostiglio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano ottavo sottotetto.**

L'unità immobiliare abitativa al piano quarto, con l'annesso solaio, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 90,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 217, particella 177, subalterno 16**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 90, totale escluse aree scoperte: mq. 89, Rendita Catastale Euro 752,74, Via Marcantonio Colonna n. 34, piano: 4-8.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati** [REDACTED]

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale; risulta un contratto di comodato registrato nel 2018, [REDACTED]

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:**

<b>Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:</b>	<b><u>Euro 418.000,00</u></b>
Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):	<u>Euro 355.000,00</u>

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 12/07/2023 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 13/07/2023 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



**LOTTO UNICO**

Corpo A – Appartamento e annesso solaio

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO)****1.1. Descrizione dei beni**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Marcantonio Colonna n. 34, piano: 4-8**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, disimpegno/corridoio, locale cucina, servizio, due locali camera, ripostiglio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano ottavo sottotetto.**

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di [REDACTED]

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 17/07/2023, come segue:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 217, particella 177, subalterno 16**, zona censuaria 2, **categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq. 90, totale escluse aree scoperte: mq. 89, Rendita Catastale Euro 752,74, Via Marcantonio Colonna n. 34, piano: 4-8.

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 01/06/2021 pratica n. MI0161806 in atti dal 01/06/2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 51657.1/2021);
- variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

**Dell'appartamento:** cortile comune, parti comuni, appartamento di terzi, via Marcantonio Colonna, proprietà di terzi.

**Dell'annesso solaio:** cortile comune, solaio di terzi, corridoio di accesso comune, solaio di terzi.

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

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano, Via Marcantonio Colonna n. 34

Fascia/zona: C17/Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON (dati Agenzia Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Premesso che l'immobile risulta ubicato a Nord/Ovest del Comune di Milano in prossimità di Piazza Firenze e del Portello Fiera Nord, distanti rispettivamente circa 250 mt, si espone dapprima che il quadro dei servizi risulta sufficiente nelle immediate vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività e centri commerciali, parchi pubblici ed attività polifunzionali), così come i trasporti pubblici di superficie, si trovano in prossimità di Piazza Firenze e del Viale Renato Serra, distanti rispettivamente circa 250 mt, con presenza altresì della Metropolitana Milanese MM5 (fermata Portello), distante circa 650 mt.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 4,0 km e raggiungibile da fuori Milano mediante il vicino Viale Alcide De Gasperi, di interconnessione ai raccordi autostradali della Milano/Laghi A/8 e della Milano/Venezia A/4, i quali convergono mediante le tangenziali in tutte le altre direzioni autostradali.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale, edificato alla fine degli anni '50.

L'edificio in questione è posto adiacente alla Via M. Colonna, ed è costituito da sette piani residenziali, oltre il piano ottavo riservato ai solai, oltre il piano seminterrato adibito ad altre destinazioni d'uso.

L'ingresso principale all'esterno avviene direttamente dal fronte strada mediante un portone pedonale che conduce all'interno dell'atrio e del corpo scale; il compendio immobiliare è fornito di un accesso/cancello carraio, il quale conduce all'area cortilizia interna e di immissione ad altri fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso. L'edificio è fornito di elevatore.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in travertino sino all'intradosso del piano balconi, nonché in piastrelline tipo mosaico ed intonaco civile/plastico ai piani superiori;
- accesso portone: portone in ferro e vetro;
- atrio e corpo scale: pareti rivestite in marmo e pavimentazione in palladiana;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo e pianerottoli in palladiana;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete/buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSO SOLAIO)

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, Via Marcantonio Colonna n. 34, piano: 4-8**, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno, disimpegno/corridoio, locale cucina, servizio, due locali camera, ripostiglio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di solaio sito al piano ottavo sottotetto.**

#### Appartamento al piano 4°

- esposizione: doppio affaccio: Nord/Est e Sud/Ovest;
- porta di accesso: in pannelli in legno;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio anodizzato naturale;



- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno di colore bianco con vetro centrale verniciato e soffietto ingresso cucina;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio e il locale cucina, in piastrelle di graniglia per il ripostiglio e parquet per tutti gli altri locali;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e per il servizio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- altezza dei locali: mt. 2,96 circa;
- condizioni generali: discrete/buone; l'appartamento è stato oggetto di un restauro parziale: sostituiti i serramenti esterni e nuovo parquet per l'ingresso/disimpegno e due locali; le altre finiture sono riconducibili all'epoca di edificazione del fabbricato.

#### **Annesso solaio al piano 8° sottotetto**

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: non presente.

#### **2.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

### **3. STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione dei beni**

Come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato, il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 11/09/2023 in modalità congiunta, alla presenza di una Delegata del Custode Giudiziario, [REDACTED]

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati** [REDACTED]

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 20/07/2023 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta dapprima che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale;



come da interrogazione a sistema A.T., trasmessa in allegato alla suddetta comunicazione, risulta un contratto di comodato, stipulato il [REDACTED], registrato il [REDACTED] presso l'Ufficio Territoriale di Milano 1 al n. [REDACTED], comodataria: [REDACTED], valore dichiarato: Euro [REDACTED] dati catastali: i medesimi dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Documentazione ex art. 567 c.p.c., Sintesi delle evidenze documentali, agli atti, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 17/07/2023 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], in data 1 [REDACTED], ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], il Signor [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] a mezzo Procuratrice speciale, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

##### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 17/07/2023, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Documentazione ex art. 567 c.p.c., Sintesi delle evidenze documentali, agli atti, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 17/07/2023 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

###### PIGNORAMENTI:

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 09/03/2023**, ai nn. R.G. e R.P. 1 [REDACTED], a favore di: [REDACTED], contro: [REDACTED], **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;**

[REDACTED]



- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 17/07/2023, e rispetto alla Documentazione ex art. 567 c.p.c. agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**5.4. In osservanza al quesito del G.E.**, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati da Eris Gestioni Immobiliari s.r.l., con sede in Milano, via Cavalcabò n. 10, che a mezzo mail in data 27/10/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 3.815,00;  
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
 € 5.509,00 circa;  
 Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto  
 Cause in corso: non conosciuto  
 Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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'esecutata ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

### 6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

In data **05/09/2023**, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità on line, lo scrivente ha acquisito copia della seguente documentazione:



- **Licenza di Occupazione** [REDACTED], che cita espressamente le licenze edilizie in data [REDACTED] e in data [REDACTED], Atti, rispettivamente, [REDACTED], riguardanti lo stabile in Milano, al n. 34 di via Marco Antonio Colonna;

- **Licenza di Occupazione** [REDACTED], riguardante una tettoia ad uso deposito al piano terreno dello stabile in Milano, al n. 34 di via Marco Antonio Colonna.

In data **12/10/2023**, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi online, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti di fabbrica inerenti gli immobili in esame; in data 16/10/2023, ha ricevuto dal competente Ufficio Visure l'invito alla prenotazione on line di un appuntamento per la visione del fascicolo edilizio richiesto, presso la Cittadella degli Archivi di via Gregorovius n. 15; alla data successivamente prenotata del **31/10/2023**, l'esperto ha così effettuato l'accesso agli atti edilizi messi a disposizione con contestuale estrazione di copia della seguente documentazione:

**FASCICOLO ATTI DI FABBRICA - ATTI [REDACTED]:**

- **Licenza per opere edilizie** [REDACTED], per esecuzione opere di cui all'istanza sotto i numeri [REDACTED], opere e lavori autorizzati: costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di abitazione;

- **Licenza per opere edilizie** [REDACTED], per: modifica opere autorizzate con licenza in atti [REDACTED];

- **Documentazione relativa a Atto per Convenzione Comunione di Cortili** ex art. 44 del Regolamento d'Igiene del Comune di Milano, Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED], registrato a [REDACTED], trascritto a Milano in data [REDACTED]: Comune di Milano, [REDACTED]

- **Relazione di terza visita per licenza di occupazione**, [REDACTED], recante: Osservazioni: la distribuzione interna ha subito varianti rispetto il progetto approvato per le quali la parte ha prodotto in via breve i tipi aggiornati che si sono approvati perché regolamentari;

- **Licenza di Occupazione** [REDACTED], che cita espressamente le licenze edilizie in data [REDACTED] e in data [REDACTED], Atti, rispettivamente, [REDACTED], riguardanti lo stabile in Milano, al n. 34 di via Marco Antonio Colonna.

## 7.2. Conformità edilizia e catastale

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunale e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta conforme alla scheda planimetrica catastale e Comunale acquisite.**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, 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. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:





**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 5,5.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento piano 4°	mq.	87,56	100%	87,56
due balconi piano 4°	mq.	5,20	30%	1,56
solaio piano 8°	mq.	3,50	25%	0,88
<b>Totale</b>	mq.	<b>96,26</b>		<b>90,00</b>

**9. STIMA****9.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, inseriti in una zona strategica del Comune di Milano, relazionata dalla vicinanza di Piazza Firenze e Corso Sempione, nonché, del Polo Fieristico Milano City, altresì, per la presenza di tutti i servizi di supporto alla residenza, compresi i trasporti pubblici, correlati dalle interconnessioni che conducono verso il centro della città, oltre alla prossimità degli innesti diretti verso le autostrade.

Per quanto concerne il compendio immobiliare, in relazione alla manutenzione generale del fabbricato e delle parti comuni, l'esperto conferma il giudizio discreto/buono, riportandosi a quanto precedentemente descritto al Capitolo specifico.

In merito all'appartamento in oggetto costituito da tre locali oltre i servizi, di buona consistenza, tenendo conto del taglio tipologico, della presenza di due balconi al piano e dell'annesso solaio, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio positivo, anche in relazione allo stato manutentivo.

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali e materiali impiegati, presenza di solaio, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione. altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via Marcantonio Colonna e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.



**9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi****FONTI DI INFORMAZIONE:**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure e Cittadella degli Archivi – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

**PARAMETRI ESTIMATIVI:**

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio 1° semestre 2023

**9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà**

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, nello stato di fatto in cui si trovano, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 4.950,00/mq.:**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 4°	87,56	€ 4.950,00	€ 433.422,00
Due Balconi	piano 4°	1,56	€ 4.950,00	€ 7.722,00
Solaio	piano 8°	0,88	€ 4.950,00	€ 4.356,00
<b>Totale</b>		<b>90,00</b>		<b>€ 445.500,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 446.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 446.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 22.300,00
Debiti condominiali (biennio approx)	-€ 5.509,00
<b>Totale</b>	<b>€ 418.191,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 418.000,00</b>

**9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 418.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 355.000,00 (arrotondato)**



<p><b>LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO CON ANNESSO SOLAIO</b></p> <p><b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI</b></p> <p><b>PREZZO BASE D'ASTA</b></p>	<p><b>€ 418.000,00</b></p>
--	----------------------------

**N.B.:** Valore dei beni immobili determinato dall'esperto, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna.**

\*\*\*\*\*  
 Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.  
 \*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 2 Novembre 2023

Il Perito Estimatore  
 Arch. Franco Angelico

#### ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia doc. acquisita accesso atti Comune Milano
- 7) copia mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) copia mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica

