



# **TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**582/2018 – LOTTO 2**

GIUDICE: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

## **RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO 1: **MILANO, VIA GENTILINO 15 – VIA CUSTODI 18**



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

**Arch. Marco Domenico Cuzzola**

con studio in Milano, Via Fratelli Morelli 31

e-mail: [cp@aassociati.net](mailto:cp@aassociati.net)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO</b> .....	<b>2</b>
<b>LOTTO 1</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</b> .....	<b>3</b>
1.1 Identificativi catastali.....	3
1.2 Coerenze.....	3
1.3 Diritto e quota di pignoramento.....	3
1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .....	4
<b>2. DESCRIZIONE DEL BENE</b> .....	<b>4</b>
2.1 Descrizione della zona.....	4
2.2 Descrizione esterna del bene.....	5
2.3 Descrizione interna del bene .....	5
2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	6
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	6
2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS).....	6
2.7 Certificazione di conformità degli impianti .....	6
<b>3. STATO OCCUPATIVO</b> .....	<b>6</b>
3.1 Detenzione del bene.....	6
3.2 Esistenza contratti di locazione.....	6
<b>4. PROVENIENZA</b> .....	<b>6</b>
4.1 Attuale proprietario.....	6
4.2 Precedenti proprietari.....	6
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>8</b>
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	9
<b>6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	<b>11</b>
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA</b> .....	<b>11</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	11
7.2 Conformità edilizia.....	11
7.3 Conformità catastale .....	12
7.4 Situazione urbanistica .....	12
7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici .....	13
<b>8. CONSISTENZA</b> .....	<b>13</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	13
<b>9. STIMA</b> .....	<b>14</b>
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Valutazione Lotto 1.....	14
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
<b>10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE</b> .....	<b>16</b>
<b>11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	<b>16</b>
<b>12. CRITICITÀ DA SEGNALARE</b> .....	<b>16</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>17</b>

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 2

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Milano, Via Pietro Custodi n. 18, piano 3  
Categoria: \_\_\_\_\_ appartamento A/5  
Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 523, particella 296, subalterno 106  
Diritto e quota: \_\_\_\_\_ **Proprietà 52/120**  
Comproprietari \_\_\_\_\_ sì

Stato occupativo: \_\_\_\_\_ **occupato**  
Contratto di locazione \_\_\_\_\_ **no**

Conformità edilizia \_\_\_\_\_ **non conforme**  
Conformità catastale \_\_\_\_\_ **non conforme**

Superficie comm. lorda: \_\_\_\_\_ **37,00 m<sup>2</sup>**

**Valore di mercato stimato Lotto 1 quota 1/1:** \_\_\_\_\_ **€ 107.300,00**  
**Valore di mercato stimato Lotto 1 quota 52/120:** \_\_\_\_\_ **€ 46.496,67**

**Prezzo al netto delle decurtazioni per la quota di 1/1:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 98.500,00**  
**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 79.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni per la sola quota di 52/120:**

**da libero:** \_\_\_\_\_ **€ 42.700,00**  
**da occupato:** \_\_\_\_\_ **€ 18.500,00**

## LOTTO 2

# APPARTAMENTO

Piena proprietà di **appartamento** sito nel Comune di Milano in via Pietro Custodi n. 18 angolo via Gentilino n., 15, nelle vicinanze del Naviglio Pavese. L'appartamento, con doppio affaccio a nord e a sud su corte comune, è ubicato al piano terzo ed è composto da ingresso, su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 523, particella 296, subalterno 106;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup>, rendita € 277,60;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Pietro Custodi n. 18, piano 3;
- **Intestati:**
  - [REDACTED] - con sede in ROMA CF [REDACTED] Proprietà per 18/120;
  - [REDACTED] Proprietà per 60/120;
  - [REDACTED] Proprietà per 15/120;
  - [REDACTED] nato [REDACTED] CF [REDACTED] Proprietà per 76/120.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 1.2 Coerenze

**Dell'appartamento** da Nord in senso orario: cortile comune; altra unità immobiliare; ballatoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

### 1.3 Diritto e quota di pignoramento

**Il pignoramento insiste sulla quota di 52/120.**

## 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Il perito estimatore evidenzia che in visura catastale il sig. ██████████ è proprietario per la quota di 76/120 in luogo della corretta percentuale pari a 52/120 come evidenziato ai punti 4.1 e 4.2.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione della zona

I beni sono ubicati nel Comune di Milano in via Gentilino 15/Custodi 18, in zona semicentrale, funzione residenziale con la presenza di numerose attività commerciali e terziarie, poco distante dalla Darsena. Il traffico nella zona è intenso e i parcheggi sono scarsi e per soli residenti e a pagamento.

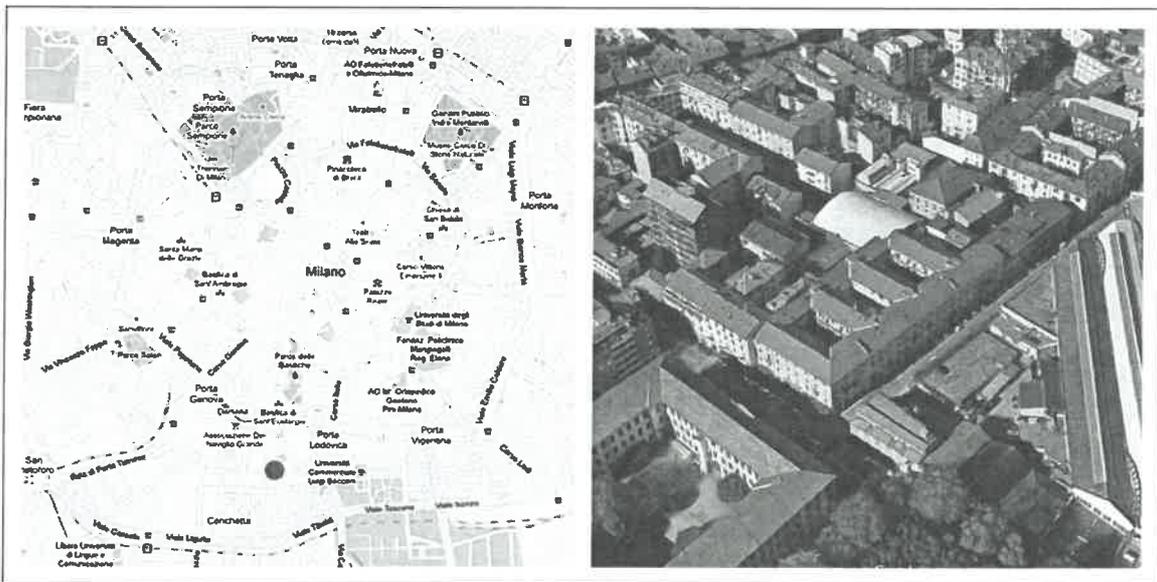


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee 3, 9, 10, 15) Autobus distante 500 m (Linee Atm 59, 71, 79, 90, 91); ferrovia distante 1,5 km (Stazione Milano Porta Genova); imbocco autostradale distante 3 km.

## 2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di edificio del tipo a ringhiera, composto da quattro piani fuori terra ed un piano sottotetto.

L'edificio di via Gentilino15/Pietro Custodi 18 si presenta in stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

*Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:*

*Portone di ingresso:* portone in ferro e vetro.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in pietra. Si riferisce alla pavimentazione dell'androne e dei ballatoi.

*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.

*Scale:* rivestimento gradini in marmo.

*Pavimentazione interna:* in granito

*Copertura:* a falde non praticabile.

*Strutture verticali:* in muratura piena.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto citofonico:* presente e funzionante.

*Impianto ascensore:* presente e funzionante.



## 2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento**, con doppio affaccio a nord e a sud su corte comune, ubicato al piano terzo e composto da ingresso, su soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno.

*Descrizione delle componenti edilizie interne:*

*Porta di ingresso:* doppia porta in legno.

*Porte interne:* in legno.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato e, nell'angolo cottura e nel bagno, in piastrelle di ceramica.

*Plafoni:* in intonaco tinteggiato.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetrocamera e persiane in legno.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto termico:* impianto centralizzato con elementi radianti in alluminio.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.

#### 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

#### 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

#### 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 241 avvenuta in data 20/01/2021 la presentazione del CIS è differita al 29 luglio 2021 in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-Legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza. Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. 5769 la presentazione del CIS è ulteriormente differita al 29 ottobre 2021.

#### 2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Il bene risulta occupato dai sigg. [REDACTED] debitore esecutato.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1 Attuale proprietario

[REDACTED] - con sede in ROMA CF [REDACTED]  
Proprietà per 18/120;



1 addì 14/04/1984 ai nn.17768/13641 e relativi atto di accettazione tacita di eredità per notar ██████████ del 05/11/1999, rep. 144305/15014, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 16/09/2009 ai nn.52899/34736, rettificato, per errata indicazione della quota che veniva indicata 3/40 anziché 10/120, con nota trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 20/01/2021 ai nn.3487/2249, atto di accettazione tacita di eredità emesso dal TRIBUNALE DI MILANO il 27/01/2017, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 05/04/2017 ai nn.23918/16445, con la quale il de cuius lasciava al coniuge ██████████ e ai figli ██████████ la quota di 10/120 di Piena Proprietà ciascuno degli immobili in oggetto;

Si segnala che nella suddetta successione viene denunciata la quota di 9/40, tuttavia il de cuius ██████████ al momento del decesso risultava proprietario della quota di 30/120.

----

ai suindicati ██████████ ██████████ ██████████ nato a ██████████ e ██████████ e ██████████ gli immobili in oggetto sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

----

successione legale di ██████████ ██████████ e deceduta il 13/04/1978, giusta denuncia num.62 vol.25, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 12/02/1979 ai nn.6100/5474 con la quale la de cuius lasciava al coniuge ██████████ la quota di 18/120 Piena Proprietà e ai fratelli ██████████ la quota di 3/120 di Piena Proprietà ciascuno dei beni in oggetto; Si segnala che nella suddetta successione viene denunciata la quota di 1/5, tuttavia la de cuius ██████████ al momento del decesso risultava proprietaria della quota di 9/40.

----

successione legale di ██████████ ██████████ e deceduta il 09/06/1967, giusta denuncia num. 4582 del 24/06/1982, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 06/07/1985 ai nn.23064/16989 con la quale la de cuius lasciava al coniuge ██████████ la quota di 1/10 Piena Proprietà e ai fratelli ██████████ la quota di 1/40 Piena Proprietà ciascuno dei beni in oggetto;

----

ai suindicati ██████████ ██████████ la quota di 1/5 ciascuno dei beni in oggetto era pervenuta in virtù di successione di ██████████ deceduto a MILANO in data 1953.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell' Agenzia delle Entrate (elenco sintetico

senza restrizioni), risulta quanto segue (anche in riferimento al precedente identificativo catastale foglio 523, particella 296, subalterno 739):

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

### 5.1.1 *Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni*

Nessuna.

### 5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale*

Nessuna.

### 5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

Nessuno.

### 5.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

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

### 5.2.1 *Iscrizioni*

**Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 25/09/2019 ai nn.70617/12374 atto notarile pubblico per notar BIOTTI FAUSTO (PANDINO) del 05/11/1999, rep.144305, per EURO 216.911,90 a garanzia di EURO 103.291,38, in rinnovazione dell'ipoteca n.17325 del 01/12/1999, contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in CREMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296.

----

**Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 17/01/2014 ai nn.1964/1479 emessa dal Tribunale di CREMA il 10/05/2004 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla quota di 52/120 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

----

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 20/11/2002 ai nn.72882/16007 emesso dal Tribunale di PARMA il 05/11/2002 per EURO 80.000,00 a garanzia di EURO 56.962,76 contro [REDACTED] nato in MILANO il 18/07/1961 a favore [REDACTED] con sede in PARMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296 sub. 107 e al Foglio 523 particella 296 sub. 108.

----

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 15/05/2002 ai nn.32031/6509 emesso dal Tribunale di MILANO il 03/07/2001 per EURO 25.000,00 a garanzia di EURO 11.747,22 contro [REDACTED] nato in MILANO il 18/07/1961 a favore [REDACTED] con sede in MILANO gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296 (riportato nella nota con Scheda nr. 14508 del 1985).

### 5.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

Verbale di **pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 13/04/2018 ai nn. 30399/21718 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 04/04/2018 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in MILANO gravante sulla quota di 52/120 di piena proprietà degli immobili in oggetto.

----

Verbale di **pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 23/12/2003 ai nn.101626/65170 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 22/11/2003 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in CREMA gravante sulla quota di 17/40 di piena proprietà dei beni riportati nel C.F. al Foglio 523 particella 296 sub. 106 e al Foglio 523 particella 296.

----

Verbale di **pignoramento** immobili, atto del 23/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 8304 di repertorio, trascritto il 02/07/2021 a Milano 1 ai nn. 53359/37388, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Nota: nuova trascrizione di pignoramento del 13/04/2018 ai nn. 30399/21718 per variazione identificativo catastale dell'immobile al Lotto 1.

### 5.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

### 5.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

## 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.500,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 0,00

*N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

## 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

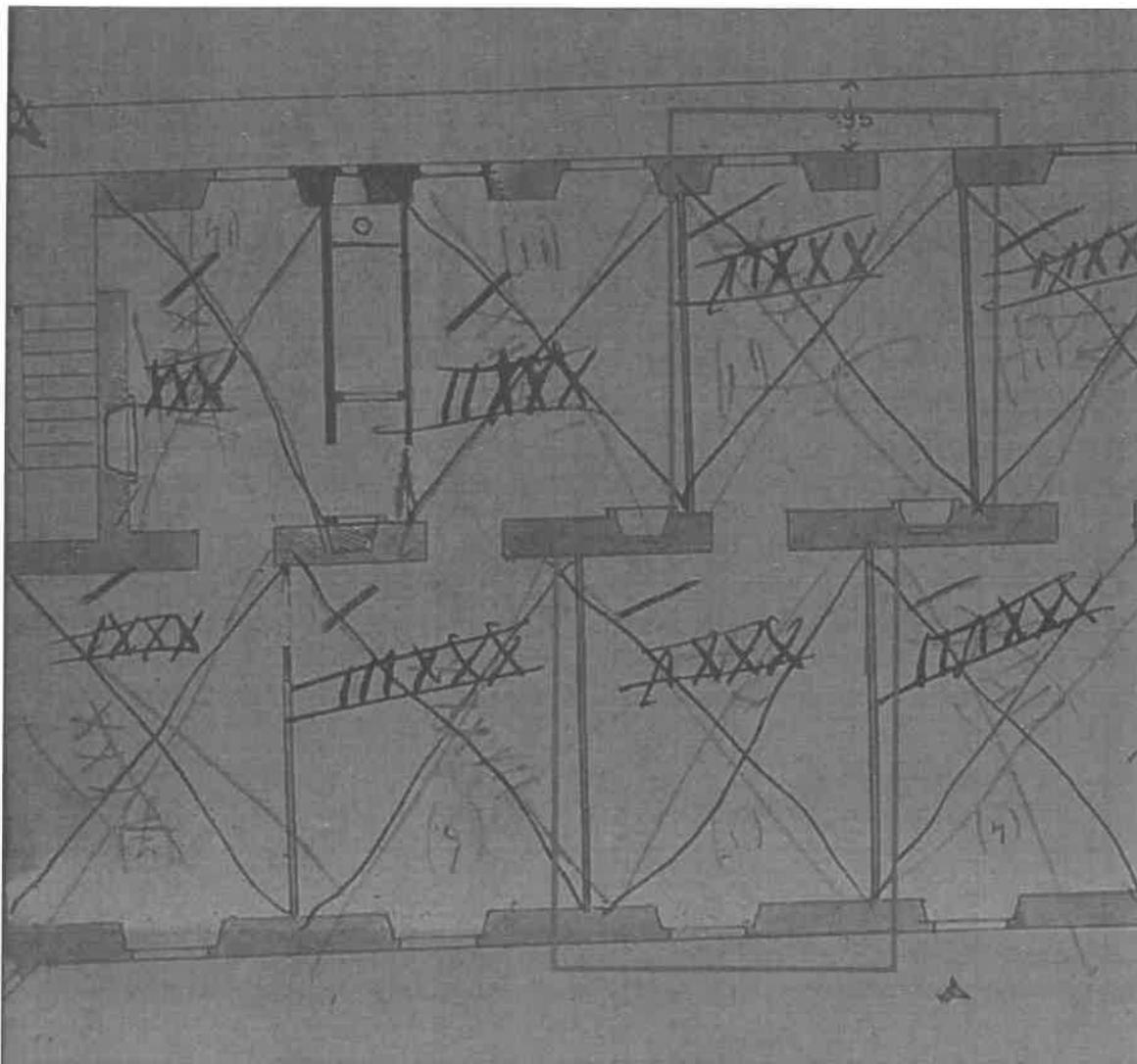
### 7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di opere edilizie** n. 864 del 30/12/1907.

### 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto agli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano per diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare, nelle planimetrie degli atti di fabbrica non è presente il bagno con il disimpegno.



*Figura 3 - Estratto della planimetria degli atti di fabbrica*

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

### 7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **non conforme** allo stato di fatto rilevato in quanto non compare il bagno con il rispettivo disimpegno che è stato realizzato. Inoltre, il solaio indicato in planimetria è stato stralciato d'ufficio dall'unità immobiliare in questione. Infatti, il sottotetto

risulta essere un locale unico comune a tutti i condomini, senza alcuna suddivisione interna che ne delimiti le rispettive proprietà.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di DOCFA, successiva alla Pratia Edilizia Sanatoria come riportato al punto 7.2, per aggiornamento catastale per diversa distribuzione spazi interni.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

#### 7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona NAF – *Nuclei di antica formazione* (Art. 19).

#### 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

## 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>destinazione</b>	<b>Superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>coefficienti</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
Appartamento P.3.	37,00	1,00	37,00
<b>totale</b>	<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2 Fonti di informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2020 - MILANO - Fascia/Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 2.200 / prezzo max. 2.900 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 7,30 / prezzo max. 8,90 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - MILANO - ZONA TABACCHI, SARFATTI, CREMA- (consultazione ottobre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia" che risultano

valore di compravendita (minimo) 2,406,77 / (massimo) 2.963,28 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione (minimo) 6,57 / (massimo) 8,89 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

### 9.3 Valutazione Lotto 2

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **2.900.00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (52/120)
<b>Lotto 1</b>	<b>37,00</b>	€ 2.900,00	€ 107.300,00	€ 46.496,67
			<b>€ 107.300,00</b>	<b>€ 46.496,67</b>

## 9.4 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>VALORE LOTTO 2</b>	<b>€ 107.300,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 5.365,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 98.435,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 98.435,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 98.500,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</b>	€ 78.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 79.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO - per la sola quota di 52/120</b>	€ 42.655,17
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 42.700,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO - per la sola quota di 52/120</b>	€ 18.483,91
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 18.500,00</b>

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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

## 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il perito estimatore ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Marco Domenico Cuzzola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 08/10/2021



## ALLEGATI

- A2. Fotografie Lotto 2
- B2. Visura catastale storica Lotto 2
- C2. Planimetria catastale Lotto 2
- D2. Assenza contratti di locazione
- E2. Informazioni condominiali da Amministratore
- F2. Ispezione ipotecaria
- G2. Certificato anagrafico esecutato
- H2. Atti di fabbrica

SIVAG S.P.A. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano  
Sede operativa: Via Milano n. 10, 20090, Redecesio di Segrate (Mi)  
Sede legale: Via A. Sangiorgio n. 12, 20145, Milano

Tel. 02.2695.2007 - Fax. 02.2133049

Web [www.sivag.com](http://www.sivag.com)

PEC [amministrazione@sivag.legalmail.it](mailto:amministrazione@sivag.legalmail.it)

P. IVA 10706780151 - Iscr. REA MI-1399580

Autorizzata con D.M. del 16 Novembre 1994 per i Tribunali Ordinari di Milano, Rho, Cassano d'Adda.

CCIAA 1399580 Trib. Milano 328388 / 8144 / 38

AZIENDA CERTIFICATA UNI EN ISO 9001 - VISION 2000 / CERTIFICATO SQ n°1211766 - FA07

