

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 59/21

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Lotto 1: lotto unità immobiliare uso residenziale

Lotto 2: lotto unità immobiliare uso residenziale

cantine pertinenziali

Milano, Via Angelo Inganni 77



Foto 1 – Immagine fabbricato da satellite



QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO-

PROCEDURA ESECUTIVA A CARICO DI:

[REDACTED]

[REDACTED]

CREDITORI PROCEDENTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto di pignoramento

per [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

Istanza di intervento

per [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Decreto ingiuntivo

per [REDACTED]

DATI CATASTALI

Beni in Via Inganni 77

- 1) foglio 464, particella 7, subalterno 527, Cat.A/3, Classe 3, vani 3,5 rendita cat. €406,71, p. 3
- 2) foglio 464, particella 7, subalterno 528, Cat.A/3, Classe 2, vani 2,5 rendita cat. €245,32, p. 3
- 3) foglio 464, particella 7, subalterno 705, Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. €6,20, p.S1
- 4) foglio 464, particella 7, subalterno 723, Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. €6,20, p.S1

STATO OCCUPATIVO

All'atto del sopralluogo i locali d'abitazione risultavano completamente inagibili in quanto sottoposti ad opere edilizie non concluse che li hanno riportati al rustico, privi delle finiture, degli accessori e degli impianti. I locali risultavano dunque non occupati

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Ufficio di Varese dell'Agenzia delle Entrate esiste un contratto d'affitto registrato a Saronno il 05/06/2018 al numero 2313 Serie 3T, nel quale [REDACTED] conduttore.

PROPRIETARI

1/1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Prezzo a base d'asta del Lotto 1 sub 527	€ 100.000,00
Prezzo a base d'asta del Lotto 2 sub 528	€ 58.000,00
Prezzo a base d'asta cantina sub 723	€ 4.140,00
Prezzo a base d'asta cantina sub 705	€ 3.450,00
TOTALE	€ 165.590,00



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di 4 unità immobiliari rappresentate da due appartamenti di due e tre locali più servizi posti al piano terzo del palazzo condominiale di via Angelo Inganni 77 e di due locali cantina siti al piano seminterrato, identificati al NCEU separatamente, dichiarati pertinenti senza specifica attribuzione:

Lotto 1 foglio 464, particella 7, subalterno 527, Cat.A/3, Classe 3, vani 3,5 rendita cat. €406,71, p. 3

Lotto 2 foglio 464, particella 7, subalterno 528, Cat.A/3, Classe 2, vani 2,5 rendita cat. €245,32, p. 3

cantina di pertinenza foglio 464, particella 7, subalterno 705, Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. €6,20, p.S1

cantina di pertinenza foglio 464, particella 7, subalterno 723, Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. €6,20, p.S1

1.1 Descrizione del bene

Gli appartamenti, siti al terzo piano di un edificio di cinque piani fuori terra, sono accessibili dalla scala denominata A e sono contigui. L'identificazione catastale separata, tuttavia, non corrisponde allo stato di fatto in quanto le due unità risultano, al sopralluogo, fuse in una unica unità.

Le cantine nel seminterrato sono accessibili dal corridoio comune e si attestano al centro del fabbricato e in corrispondenza della scala denominata B.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

a) Pignoramento gravante:

sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di [redacted] all'atto dell'acquisto.

b) **N.4 immobili** identificati al catasto del Comune di Milano come segue:

1 Intestato: [redacted] proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 464, particella 7, subalterno 527,

dati classamento: Cat.A/3, Classe 3, vani 3,5 rendita cat. €406,71, p. 3

indirizzo: Via Angelo Inganni, 77

2 Intestato: [redacted] proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 464, particella 7, subalterno 528,

dati classamento: Cat.A/3, Classe 2, vani 2,5 rendita cat. €245,32, p. 3

indirizzo: Via Angelo Inganni, 77

3 Intestato: [redacted] proprietà 1/1



dati identificativi: foglio 464, particella 7 , subalterno 705,

dati classamento: Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. €6,20, p.S1

indirizzo: Via Angelo Inganni, 77

4 Intestato: [REDACTED] **proprietà 1/1**

dati identificativi: foglio 464, particella 7 , subalterno 723,

dati classamento: Cat.C/2, Classe 4, mq.4 rendita cat. € 6,20, p.S1

indirizzo: Via Angelo Inganni, 77.

1.3 Coerenze

Coerenze in contorno in senso orario: 1) foglio 464, particella 7 , **subalterno 527 e 2)** foglio 464, particella 7 , **subalterno 528**, considerati in un solo corpo in quanto contigui:
Via Inganni, unità di terzi, pianerottolo e vano scale A comuni, cortile comune

Coerenze in contorno in senso orario: 3) foglio 464, particella 7 , **subalterno 705**,
Proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi su tre lati

Coerenze in contorno in senso orario: 4) foglio 464, particella 7 , **subalterno 723**,
cortile comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il quartiere sito in zona Inganni – San Cristoforo, si è sviluppato negli anni '40/50 sul tracciato viario disegnato dal Piano regolatore del 1934, e si attesta accanto ad altri quartieri popolari. L'asse principale da percorrere per accedervi è quello di via Angelo Inganni, ampio viale destinato alla grande percorrenza che si sviluppa in direzione Assago.

Completamente urbanizzato, gode della presenza dei principali servizi, compresa la media distribuzione commerciale.

Una buona rete di trasporti in superficie e la metropolitana (stazione *Inganni*), collega il quartiere con il resto della città.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato, architettura razionale anni '50 di modesta fattura, consta di 5 piani fuori terra con piano terreno destinato ad attività commerciali di vicinato.

Esso si presenta in normali condizioni manutentive con finiture essenziali: una zoccolatura in travertino identifica il piano commerciale mentre gli altri piani risultano intonacati



Foto 2 - Fronte strada





Foto 3 - Vista corte interna e ascensori

All'interno è presente un piccolo cortile completamente pavimentato. In adiacenza al fabbricato sono stati realizzati, in epoca successiva all'edificazione, due colonne ascensore in corrispondenza dei corpi scala, visibili dall'esterno,

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Si accede al palazzo direttamente dalla Via Inganni.

Una cancellata in ferro introduce alla scala che collega la quota 0,00 con il piano rialzato.

In cima alla scala di ingresso si apre il corridoio che porta alle scale e all'ascensore che, realizzato a posteriori, sbarca agli interpiani.

Al piano terzo, su un pianerottolo di piccole dimensioni, si aprono gli ingressi delle due unità immobiliari sub. 527 e 528 che, nonostante la fusione di fatto, mantengono un accesso differente: le due unità immobiliari infatti sono state rese comunicanti attraverso l'abbattimento della parete di confine al fine di ottenere un'unica unità immobiliare più grande e diversamente distribuita.

Allo stato di fatto i due appartamenti appaiono completamente inagibili in quanto le opere di ristrutturazione che ne hanno radicalmente mutata la distribuzione interna e le caratteristiche morfologiche, non sono mai state completate.

I tavolati originali sono stati eliminati e sostituiti da nuove partizioni in cartongesso, non rifinite. Sono stati eliminati pavimenti e rivestimenti e sono state delineate nuove sottotracce di impianto, ancora visibili. **{Foto All.1}**

2.4 Certificazioni

Allegata all'atto di proprietà esiste certificazione energetica (APE registrata al catasto energetico edifici regionale al n.15146-041320/12 il 6 settembre 2012 con validità fino a settembre 2022) riguardante tutte le unità del fabbricato.

Non è presente alcuna dichiarazione in merito alla conformità degli impianti idrico ed elettrico, peraltro allo stato attuale in completo rifacimento non ancora concluso.



Si segnala che la dichiarazione di conformità degli impianti fa parte della documentazione amministrativa e tecnica di corredo all'atto di trasferimento dell'immobile, salvo diverse pat-
tuizioni.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Defenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 06/10/2021 (All.2) . E' stato possibile accedere al bene grazie alla presenza [redacted] attualmente proprietaria a tutti gli effetti degli immobili, peraltro non abitabili e non occupati.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dal funzionario istruttore dell'Agenzia delle Entrate (All.3), al quale è stato richiesto se per gli immobili di proprietà della [redacted] in via Inganni 77 fosse ancora attivo un eventuale contratto di locazione, si da atto che a nome dell'esecutata fu stipulato in data 5 giugno 2018 il contratto di locazione n.2313 Serie 3T, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Saronno, conservato presso il locatore e di cui non è stato possibile ottenere copia.

4. PROVENIENZA

4.1 Situazione proprietaria attuale

La Sig.ra [redacted] risulta proprietaria degli immobili oggetto di procedura in virtù dell'atto di compravendita Notaio Ernesto Vismara rep.55975/ 12204 Racc. registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 2 il 9 gennaio 2015 al n.526 serie IT (All.4)

Gli appartamenti e le cantine risultavano precedentemente di proprietà di : [redacted]

[redacted] In Virtù di Atto Di Compravendi-
ta Per Notar Vismara Ernesto Del 19/12/2014, Rep. 55975/12204, Trascritto presso La Conserva-
toria di Milano 1 il 12/01/2015 Ai Nh.941/635.

- Ai Suindicati [redacted]

[redacted] gli immobili riportati al Catasto Fabbricati Fl.464 P.Lla 7 Sub. 527,
Fl.464 P.Lla 7 Sub. 528 e Fl.464 P.Lla 7 Sub. 705 sono pervenuti per divisione da loro stessi e da
Panerari Stefano nato a Catania il 10/05/1963, da [redacted]

[redacted] In virtù di Atto di divisione Per Notar Azia Filippo del 27/03/2014, Rep.
20624/6919, trascritto Presso La Conservatoria Di Milano 1 in data 18/04/2014 ai
nn.19108/14132.

Detto atto di divisione nasce dai seguenti titoli:

1) atto di donazione accettata per Notar Portale Carmela del 26/06/2006, rep. 35969/5283,
trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addi 22/07/2006 ai nn.60238/34509 con il quale



riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, e dopo si sé, in favore del coniuge

la quota di 120/900 di nuda proprietà sui cespiti al Fl.464 p.lla 7 sub.527, sub. 528, sub.569, sub.570, sub.571, sub.572, sub.573, sub.574, sub.575, sub.576 e sub.577;

Con il decesso del [redacted] avvenuto il 05/11/2013 l'usufrutto a lui spettante si riunisce alla proprietà in favore del coniuge;

2) Atto di donazione Accettata Per Notar Portale Carmela del 26/06/2006, Rep. 35969/5283, trascritto presso la Conservatoria di Milano l Addi 22/07/2006 Ai Nn.60237/34508 con il quale [redacted] riservandosi il diritto di Usufrutto Vitalizio, e dopo di sé, in favore del Coniuge [redacted] e del [redacted]

[redacted] dona Ai Nipoti [redacted] la quota di 60/900 Di Nuda Proprietà sui cespiti al Fl.464 P.lla 7 Sub.527, Sub. 528, Sub.569, Sub.570, Sub.571, Sub.572, Sub.573, Sub.574, Sub.575, Sub.576 E Sub.577;

Con il decesso del [redacted] avvenuto il 05/11/2013 l'usufrutto a lui spettante si riunisce alla proprietà in favore del coniuge e del figlio;

3) Atto di donazione accettata per notar AZZIA FILIPPO del 14/06/2006, rep. 14519/3341, trascritto presso la Conservatoria di Milano l addi 13/07/2006 ai nn.57059/32591 con il quale [redacted] riservando per se l'usufrutto dona alle figlie [redacted]

[redacted] la quota di 180/900 di Nuda Proprietà sui cespiti al Fl.464 p.lla 7 sub.527, sub. 528, sub.569, sub.570, sub.571, sub.572, sub.573, sub.574, sub.575, sub.576 e sub.577;

Con il decesso della signora [redacted] l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore delle figlie e nipote.

4) Atto di donazione accettata per Notar Azzia Filippo Del 13/06/2006, Rep. 14513/3336, Trascritto Presso la Conservatoria Di Milano l il 13/07/2006 Ai Nn.57058/32590 con il quale [redacted]

[redacted] la quota di 180/900 della nuda proprietà sui cespiti al Fl.464 P.lla 7 Sub.527, Sub. 528, Sub.569, Sub.570, Sub.571, Sub.572, Sub.573, Sub.574, Sub.575, Sub.576 E Sub.577;

5) Atto di compravendita per Notar Eugenio Gelpi Del 22/06/1981, Rep.495654/18020, Trascritto presso la Conservatoria Di Milano l il 21/07/1981 ai Nn.28437/22821 con il quale [redacted]

[redacted] la sua quota di 180/900 sui cespiti riportati alla sezione MA Fl.16 P.lla 14023 Sub.1 A Sub.42;

6) Atto di compravendita per Notar Eugenio Gelpi del 02/08/1961, Rep.189874/6727, trascritto presso la Conservatoria Di Milano 3 Addi 05/08/1961 Ai Nn.38458/31240 con il quale [redacted]

[redacted] acquistano in parti uguali dalla [redacted] la piena proprietà del fabbricato costituito da abitazioni e negozi riportati alla sezione MA Fl.16 P.lla 14023 Sub.1 a Sub.42.



5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del **Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 07/05/2021**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 08/10/2021 si evince quanto segue:

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

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 11/03/2021 ai nn.18010/12232 emesso dal Tribunale di Milano e notificato il 05/02/2021 contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo** iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 25/01/2021 ai nn.4579/671 emesso dal Tribunale di MILANO il 25/06/2020 per [REDACTED] a garanzia di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.464 p.lla 7 sub. 527 e Fl.464 p.lla 7 sub. 528.

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo** iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 27/02/2020 ai nn.15445/2419 emesso dal Tribunale di Milano il 19/10/2019 per [REDACTED] a garanzia di [REDACTED] contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 20/09/2019 ai nn.69412/12151 emesso dal Tribunale di ASTI il 26/11/2018 per [REDACTED] a garanzia di [REDACTED] contro [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 12/01/2015 ai nn.942/94 atto notarile pubblico per notar Vismara Ernesto (Milano) del 19/12/2014, rep.55976/12205, per [REDACTED] a garanzia di [REDACTED] contro [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo **Studio Cristani De Pascali** con sede in Milano, via Ugo Pisa, 4 che ha fornito le informazioni che seguono (All. 5)

Spese ordinarie annue di gestione immobili, preventivo gestione ordinaria 2021: € 2.300,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.763,09

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali 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.

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi del PGT vigente il lotto è identificato come segue :

Tav. PR R02 indicazioni urbanistiche : Tessuto urbano consolidato – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Tav.P.R. 03 Tessuti urbani a impianto aperto (art.21.3 N.d.A.)

6.1 Conformità edilizia:

L'edificio condominiale è stato realizzato in virtù della licenza n. 2352 del 23/09/1955 e ha conseguito l'abitabilità n. 285 a decorrere dal 11/04/1958.

Successivamente sono state depositate:

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001 presentata al Comune di Milano in data 20 luglio 2004 protocollo generale n. 773.753/2004 – 0;

Denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001 presentata al Comune di Milano in data 15 settembre 2004 protocollo generale n. 774975/7274/2004;

Le unità residenziali oggetto di disamina, alla data del sopralluogo, risultavano radicalmente modificate rispetto alla configurazione rilevata dalle schede catastali e non più identificabili come unità separate, come precedentemente descritto al capitolo 2.3.

Nonostante i luoghi si presentassero come un cantiere attivo, con deposito di materiale edile pronto all'uso, i lavori erano stati interrotti e nessun operatore era presente.

La proprietà, invitata in sede di sopralluogo a produrre i titoli edilizi per le opere eseguite e da eseguirsi ha successivamente riferito che i lavori fino ad allora realizzati non erano supportati da alcun titolo ritenuto valido.

Le opere eseguite possono essere riferite all'art.3 comma 1 lettera b del DPR 380/01 e s.m.i., cioè opere di manutenzione straordinaria con accorpamento di unità immobiliari.

Allo stato attuale quanto eseguito dovrà essere oggetto di Segnalazione di inizio attività in sanatoria ex art.37 DPR 380/01 con presentazione di un nuovo progetto per la definizione delle opere ancora da eseguirsi e/o delle varianti che si vogliono apportare allo stato di fatto, anche ripristinando la situazione originale che appare l'unica ufficialmente riconosciuta.

Le cantine, identificate rispettivamente, sub 705 in data 7/10/2014 prot.MI0491472 e sub 723 in data 7/10/2014 prot.MI 0491563 , come si evince dalle visure storico catastali, non rilevano modifiche.

6.3 Conformità catastale

Le planimetrie catastali degli appartamenti, risalenti all'ultima variazione denunciata a febbraio del 2014 ([REDACTED] diviene proprietaria nel dicembre del 2014) non corrispondono più allo stato dei luoghi e dovranno essere ripresentate al termine dei lavori regolarmente autorizzati con l'identificazione dell'unità/delle unità effettivamente realizzate.

Le schede catastali relative alle cantine sono conformi allo stato dei luoghi.



8 CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, è stata calcolata, per ogni singola unità come rappresentata catastalmente. Il calcolo deriva dall'interpolazione fra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente ed è 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).

DESTINAZIONE	U.M.	S.L.P. + S.N.R.	COEFF. %	SUP. OMOG.
Appartamento sub 527 - Lotto 1	mq. 64,00	64,00	100	64,00
Balconi	mq. 4,40	4,40	30	1,32
Totale SLP/SNR residenziale	mq.			65,32

DESTINAZIONE	U.M.	S.L.P. + S.N.R.	COEFF. %	SUP. OMOG.
Appartamento sub 528 - Lotto 2	mq. 35,00	35,00	100	35,00
Balconi	mq. 3,80	3,80	30	1,14
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	38,00		36,14

DESTINAZIONE	U.M.	S.L.P. + S.N.R.	COEFF. %	SUP. OMOG.
Cantina sub 723	mq. 6,00	6,00	30	1,80
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	6,00		1,80

DESTINAZIONE	U.M.	S.L.P. + S.N.R.	COEFF. %	SUP. OMOG.
Cantina sub 705	mq. 4,00	5,00	30	1,50
Totale SLP/SNR residenziale	mq.	5,00		1,50



9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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 e si è fatto riferimento alle principali fonti di informazione in materia quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Territorio e la Camera di Commercio.

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.

Nel caso di specie, per quanto riguarda le unità abitative, nonostante lo stato di fatto identifichi una loro fusione e differente distribuzione interna si ritiene congruo mantenere il riferimento all'ultima consistenza dichiarata in catasto, corrispondente alle unità regolarmente compravendute, applicando di seguito le riduzioni dovute alla situazione irregolare.

Le unità destinate a cantina/deposito sono anch'esse prese in considerazione singolarmente, così come identificate, anche se nell'atto di vendita, sono definite pertinenziali agli appartamenti senza tuttavia alcuna precisa attribuzione alle singole unità immobiliari.

La valutazione viene espressa in ordine alla destinazione residenziale recepita in catasto nonché alle superfici commerciali come sopra identificate.

Le cantine, pur identificate separatamente, vengono valutate considerando la loro funzione di pertinenza.

9.2 Fonti d'informazione

OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2021 Semestre 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Fascia: Periferica, Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo B.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3600	L	8,8	12,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2500	L	6,1	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2250	L	6,1	8,3	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	1450	1650	L	4,5	5,8	L
Box	NORMALE	1300	1900	L	5	7,7	L

Camera di Commercio- Anno 2021 Listino 1

Città - Settore OVEST

Ingenere - S. Cristoforo (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.500,00	3.400,00
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m ²	1.750,00	2.400,00
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	1.400,00	1.750,00
Negozi	€/m ²	900,00	1.700,00
Uffici	€/m ²	950,00	1.550,00
Boxes	€	14.500,00	20.500,00
Laboratori	€/m ²	500,00	800,00
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m ²	350,00	500,00
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m ²	600,00	900,00
Capannoni - Opifici vecchi	€/m ²	500,00	650,00
Uffici in stabili direzionali	€/m ²	2.000,00	2.700,00

9.3 Valutazione LOTTI 01, 02 E CANTINE PERTINENZIALI

In considerazione della tipologia del fabbricato e dello stato di fatto sopra descritto nonché delle obbligatorie spese derivate dalla necessità di regolarizzare le opere tramite richiesta di sanatoria, redazione di un nuovo progetto e completamento/modifica di quanto fin oggi realizzato, si ritiene congrua una valutazione che tenga in considerazione il futuro ammodernamento degli immobili e dei relativi impianti, già in corso di esecuzione.

A tal fine la valutazione fa riferimento alla media tra i valori espressi da OMI per gli appartamenti di tipo economico ristrutturati in condizioni ottime e i valori espressi dalla Camera di Commercio per gli immobili ristrutturati, nonché dell'indagine presso le principali agenzie immobiliari, ottenendo un valore base di € 2.300,00/mq.

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Appartamento P.3° sub 527 - Lotto 1	A/3	65,32	€ 2.300,00	€ 150.236,00

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Appartamento P.3° sub.528 - Lotto 2	A/3	36,14	€ 2.300,00	€ 83.122,00

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Cantina - PS1.sub 723	C/2	1,80	€ 2.300,00	€ 4.140,00

DESCRIZIONE	CAT. CAT.	SUP. COMM.	VALORE/MQ.	VALORE COMPL.
Cantina P.- S1. Sub 705	C/2	1,50	€ 2.300,00	€ 3.450,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Per quanto sopra relazionato e in considerazione delle anomalie riscontrate ai valori totali ottenuti si applica una riduzione del 30%, comprendente quella relativa 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

Valore totale Lotto 1 + Lotto 2 + cantine **calcolato senza riduzioni** € 240.948,00

Applicazione delle riduzioni:

Valore del Lotto 1:

appartamento sub 527 € 150.236,00- (150.236,00*30%) €105.165,20 arr. € 100.000,00

Valore del Lotto 2 :

appartamento sub 528 € 83.122,00- (83.122,00*30%) € 58.185,40, arr. € 58.000,00

Valore cantina sub 723 € 4.140,00.

Valore cantina sub 705 € 3.450,00

Valore totale Lotto 1 + Lotto 2 + cantine **calcolato con riduzioni** € 165.590,00

10.criticità da segnalare

Si segnala, come sopra descritto, che i lavori fino ad oggi realizzati non sono supportati da alcun titolo ritenuto valido.

Si segnala l'esistenza di un contratto d'affitto (vedi all.3) che vede come conduttore [REDACTED] comunque risultante proprietaria degli immobili oggetto di procedura

Il sottoscritto Arch. Elena Maria Margherita Boriani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC., agli intervenuti, all'Avvocato di parte perché lo trasmetta all'esecutato

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: 10/12/2021

L'Esperto Nominato.....



