

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 63/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

immobile in Milano (MI), via privata Trasimeno civ. 18/2



## INDICE SINTETICO

# LOTTO 1

### Dati Catastali

#### Corpo A (Abitazione e cantina)

Beni in Milano, Via privata Trasimeno civico 18/2

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 112, particella 201, subalterno 701.

### Stato occupativo

Corpo A: libero all'atto di trasferimento.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 34.000,00

da occupato: € 27.000,00



# LOTTO 1

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO: A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) in via privata Trasimeno civico 18/2 unità immobiliare attualmente adibita ad uso abitazione, ubicata al piano terra, composta da due locali oltre servizi. Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un ampio vano ad uso cantina al piano interrato.

**Si evidenzia che ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Milano l'unità immobiliare NON possiede i requisiti minimi per essere considerata ad uso abitativo.**

**Per maggiori dettagli si rimanda al successivo capitolo 7.2 Conformità edilizia.**

#### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.1)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 112 part. 201 sub. 701**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 40 mq, escluse aree scoperte 40 mq, Rendita: € 340,86

Indirizzo: Via Trasimeno n. 18/2, piano T-S1

Dati derivanti da: variazione della destinazione d'uso da negozio a abitazione, in atti dal 05/02/2003.

Note: In forza di denuncia di variazione della destinazione da negozio ad abitazione in data 05/02/2003 l'unità immobiliare in origine identificata con il subalterno 3 ha assunto il nuovo subalterno 701.

#### **1.4. Coerenze**

- Appartamento (da nord in senso orario): appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi, via Trasimeno.
- Cantina (da nord in senso orario): cantina di terzi, passaggio comune, cantina di terzi, via Trasimeno.

#### **1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Si evidenzia che l'orientamento indicato nell'ultima planimetria catastale in atti è errato. Quello corretto è rappresentato nella precedente planimetria datata 04/02/1964, che corrisponde a quella di impianto.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### Corpo A:

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato nel quartiere Crescenzago, nell'estrema periferia nord/est del Comune di Milano, in zona 2 di decentramento urbano.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie; buona anche la presenza di esercizi di vicinato. Si rileva la presenza di un grande Supermercato a marchio Esselunga in via Adriano.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale San Raffaele.

Principali collegamenti pubblici: Il quartiere è servito dai mezzi pubblici di superficie ATM. La Metropolitana più vicina dista circa 3Km (MM2 – fermata Cascina Gobba).

Collegamento alla rete autostradale: Il quartiere è attraversato da via Palmanova, una importante direttrice della viabilità intercomunale e autostradale.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

#### Corpo A:

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita all'interno di un fabbricato realizzato nella prima metà degli anni '60 che si eleva per sei piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio è a destinazione d'uso residenziale, ad esclusione di una attività commerciale ubicata al piano terra prospiciente via Trasimeno.

L'unità immobiliare di cui si tratta è ubicata al piano terra, con accesso diretto dal cortile interno condominiale.

- struttura: strutture portanti in cemento armato e solai in laterocemento. Copertura a falde, con manto in tegole;
- facciate: rivestimento in klinker tipo mattone, ad esclusione del piano terreno, rivestito con materiale lapideo.
- accesso: l'unità immobiliare è accessibile attraverso un portoncino in ferro e vetro con affaccio diretto sul cortile interno;
- scala interna: scala condominiale a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi mediocre.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

#### Corpo A:

L'unità immobiliare, attualmente adibita ad uso abitazione, è ubicata al piano terra ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno cieco e camera da letto.

L'altezza interna dei locali è di 2,2 metri, in quanto quasi tutti i soffitti sono stati ribassati per creare un ripostiglio in quota. Solo la zona di ingresso e una porzione della camera da letto hanno mantenuto l'altezza originale, pari a 3,8 metri.

Il ripostiglio in quota è accessibile attraverso una piccola scala a chiocciola ubicata nel soggiorno. L'altezza interna netta del ripostiglio in quota è di circa 1,5 metri.

- esposizione: doppia, a nord-est e a sud-ovest;
- pareti: in bagno e nella zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h=2m circa. Le restanti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica, in tinta unica chiara in tutto l'appartamento tranne nel bagno, in cui sono di colore azzurro;
- infissi esterni: L'appartamento è dotato di un sopraluce in corrispondenza della porta di ingresso e di una finestra in camera da letto. Il sopraluce è costituito da un serramento in ferro senza vetro. La finestra, invece, è in alluminio con doppi vetri, ma necessita di intervento manutentivo (maniglia rotta, rullo avvolgibile rotto, cassonetto mancante); esternamente è dotata di una grata antintrusione in ferro.
- porta d'accesso: porta in ferro e vetro;
- porte interne: in legno tamburato. La porta del bagno è a battente, mentre quella della camera da letto è con apertura a libro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: presente, sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, con radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: autonomo, con scaldacqua murale elettrico;
- servizi igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza interna netta di circa 2,2 metri circa, ad esclusione dell'ingresso e di porzione della camera da letto, pari a 3,8 m circa.
- condizioni generali dell'appartamento: finiture interne e dotazioni impiantistiche in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un ampio vano ad uso cantina al piano interrato. Non è stato possibile accedere all'interno del locale in quanto la persona presente al momento del sopralluogo era sprovvista delle chiavi. In ogni caso, attraverso il foro per il passaggio degli impianti ubicato sopra la porta di ingresso, è stato possibile visionare internamente la cantina.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- imp. Elettrico: presente;
- altezza dei locali: altezza interna netta di 2,50m circa.



**2.4. Breve descrizione della zona****Corpo A:**

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati a Milano, in Via Trasimeno civico 18/2, una via privata all'interno del quartiere Crescenzago, in zona 2 di decentramento urbano.

Il quartiere sorge nell'estrema periferia a nord-est di Milano, al confine con il Comune di Cologno Monzese.

L'area è caratterizzata da una connotazione prevalentemente residenziale, in cui si alternano edifici di tipo economico popolare, realizzati intorno agli anni '60, e nuovi complessi residenziali moderni, di recente costruzione.

Buona la presenza di spazi adibiti a verde, sia pubblico che privato. Di fronte allo stabile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia si rileva un ampio parco pubblico.

Anche la presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) e di esercizi di vicinato è da ritenersi buona.

**2.5. Certificazioni energetiche:****Corpo A:**

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti****Corpo A:**

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4.3)****Corpo A:**

Dall'esame del fascicolo edilizio risulta presente un Certificato di Collaudo delle Opere in Cemento Armato datato 29/12/1962 depositato presso la Prefettura di Milano in data 22/02/1963 prot. 7302.

## 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene****Corpo A:**

In data 13/10/2022 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente il sig. \_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato di abitare presso l'unità immobiliare con la propria famiglia (moglie e due figli di cui uno minorenni) in qualità di ospite della proprietaria (esecutata) che attualmente vive

Per quanto sopra, l'appartamento in esame è da intendersi libero da stati occupativi.

**3.2. Esistenza contratti di locazione****Corpo A:**

Dalla consultazione dei dati disponibili in Anagrafe tributaria l'esecutato non risulta dante causa in nessun contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in esame **(all. 5)**.

Per quanto sopra, l'unità immobiliare è da intendersi libera da stati occupativi.



## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

- Per la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di compravendita del 28/02/2003 rep. nn. 64263/7617 in autentica Notaio \_\_\_\_\_ di Milano (MI) trascritto a Milano 1 in data 04/03/2003 ai nn. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_ nata a Milano (MI) il 21/04/1965.
- Per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di compravendita del 19/12/2006 rep. nn. \_\_\_\_\_ in autentica Notaio \_\_\_\_\_ di Castelletto Sopra Ticino (NO) trascritto a Milano 1 in data 22/12/2006 ai nn. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_ nato a Santiago (EE) il 19/05/1968.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene oggetto di procedura era di piena proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ pervenutole per la quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto a rogito Notaio Marco \_\_\_\_\_ di Milano (MI) in data 28/05/1997 rep. \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 1 in data 26/06/1997 ai nn. \_\_\_\_\_ e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di successione legittima al sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_
- Con atto a rogito Notaio Adriana \_\_\_\_\_ di Milano (MI) in data 14/02/2003 rep. nn. \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 1 in data 24/02/2003 ai nn. \_\_\_\_\_ la sig.ra \_\_\_\_\_ ha venduto alla sig.ra \_\_\_\_\_ il bene oggetto di procedura;
- Con atto a rogito Notaio Adriana \_\_\_\_\_ di Milano (MI) in data 28/02/2003 rep. nn. \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 1 in data 04/03/2003 ai nn. \_\_\_\_\_ la sig.ra \_\_\_\_\_ ha venduto ai sig.ri \_\_\_\_\_ (esecutata) e \_\_\_\_\_ che hanno acquistato indivisamente ed in parti uguali tra loro il bene oggetto di procedura;
- Infine, con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data 19/12/2006 rep. nn. \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 1 in data 22/12/2006 ai nn. \_\_\_\_\_, il sig. \_\_\_\_\_ ha venduto la propria quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  alla sig.ra \_\_\_\_\_ (esecutata), già proprietaria della quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio \_\_\_\_\_ Notaio in Monza (MB) alla data del 22/04/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 23/11/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna



- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 04/03/2003 ai nn. 21060/2938 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio Adriana SCOGNAMIGLIO di Milano in data 28/02/2003 rep.

a favore con sede a Milano (MI) C.F.  
contro (soggetto esecutato)

Importo capitale € 103.291,00

Importo ipoteca € 206.582,00

Durata 25 anni

Grava per l'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/01/2022 rep. 23631 trascritto il 20/04/2022 ai nn. 30687/21360

a favore 18/2 con sede a Milano C.F.  
contro (esecutata)

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## **6 CONDOMINIO (all. 7)**

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio MARINONI, con sede in Sesto San Giovanni (MI), Largo Lamarmora civico 3, il quale ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7.1)**.

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati: **27/1000**



**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.500,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- Conguaglio a debito € 6.233,11

(Gestione 2021/2022 € 2.659,15, Gestione 2022/2023 alla data del 23/11/2022 € 746,00)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 100,00 ad appartamento per rifacimento caselle postali.

Cause in corso: **nessuna**

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna**

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.

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

Nessuno. Si allega copia del regolamento di condominio (**all. 7.2**)

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

L'immobile è ubicato al piano terra senza ascensore, con accesso diretto dall'esterno. Il servizio igienico dovrà essere adeguato e reso accessibile.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano TUC – ARU, ossia Tessuto urbano consolidato di recente formazione in Ambito di rinnovamento Urbano.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):****Corpo A:**

- Licenza Edilizia del 31/07/1962 N. 1874 (**all. 4.1**)  
Oggetto: Costruzione di due fabbricati di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con annesse autorimesse e recinzione della proprietà.
- Relazione di Terza Visita per licenza di occupazione, datata 18/10/1963 (**all. 4.2**).
- Certificato di collaudo statico, depositato presso la Prefettura di Milano in data 22/02/1963 prot. N. 7302 (**all. 4.3**)
- Certificato di abitabilità n. 607/002 del 22/07/2002 riferito al fabbricato nella sua consistenza originale ossia costituito da: "piano interrato: 6 magazzini, 10 cantine, 2 locali servizio, 1 locale caldaia, 1 serbatoio; piano terreno: 5 negozi; piano da 1 a 5: unità immobiliari ad uso abitazione". (**all. 4.4**)



- **Denuncia Inizio Attività Tardiva del 30/01/2003 P.G. 3840176/03 W.F. 270/2003.**

**NOTE:** In data 06/10/2022 il Comune di Milano riferiva allo scrivente che la pratica edilizia di cui sopra è ad oggi **IRREPERIBILE**. In particolare, a seguito di ulteriore indagine in Comune, è emerso che non è possibile rintracciare la collocazione fisica della pratica (**all. 4.5**). L'unica traccia è la dichiarazione di fine lavori, in atti P.G. 490647/2004, depositata in data 14/04/2004 nella quale si attesta che i lavori sono stati conclusi in data 18/12/2003 (**all. 4.6**), ma non c'è nessun riferimento al tipo di opere che sono state eseguite.

Attraverso la consultazione del portale telematico "Onlyone – Pratiche Edilizie dello Sportello Unico dell'Edilizia" è emerso che la pratica edilizia di cui sopra è stata archiviata con il seguente oggetto: **"Trasformazione di un serramento in un negozio, modifiche interne con trasformazione d'uso ad ufficio"** (**all. 4.7**).

## 7.2. Conformità edilizia:

Attraverso la presa visione degli atti di fabbrica è emerso che in origine il bene in esame aveva diversa consistenza e destinazione d'uso negozio.

In data 30/01/2003 è stata presentata una pratica edilizia che ad oggi è stata dichiarata IRREPERIBILE da parte del Comune di Milano. Dai pochi dati reperiti, sembrerebbe che la pratica abbia avuto ad oggetto il frazionamento del negozio ed il cambio di destinazione d'uso da negozio a UFFICIO (non a abitazione), con modifiche interne (**all. 4.7**).

Ad oggi l'unità immobiliare in esame è adibita ad uso abitazione. Anche catastalmente il bene in esame è censito come abitazione (categoria A3) in forza di denuncia di variazione della destinazione da negozio ad abitazione in data 05/02/2003.

Stante tali premesse il sottoscritto, in data 13/10/2022 e in data 12/12/2022, ha effettuato dei rilievi all'interno del bene in esame (**all. 8**) al fine di verificare se, in relazione alla attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare, lo stato di fatto è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia.

In particolare le verifiche sono state condotte sia in riferimento al Regolamento Edilizio attuale (in vigore dal 2014), sia a quello precedente (dal 1999 al 2014), vigente alla data della presentazione della pratica edilizia del 2003.

Dai rilievi sono emerse le seguenti irregolarità:

- 1) La superficie utile dell'unità immobiliare, pari a circa 26,5 mq, è inferiore sia a quella minima imposta dal Regolamento Edilizio vigente, pari a 28mq, sia a quella del Regolamento Edilizio del 1999, pari a 30mq.
- 2) L'altezza interna netta media del soggiorno e del bagno è inferiore a quella minima prevista dalla normativa attuale e da quella precedente, vigente alla data della presentazione della DIA.
- 3) Non è presente l'antibagno, obbligatorio già nel 1999.
- 4) Un lato del ripostiglio in quota (quello rivolto verso la porta di ingresso) è aperto sugli spazi sottostanti. Il Regolamento Edilizio del Comune di Milano già nel 1999 imponeva che i ripostigli in quota fossero chiusi su tutti i lati.
- 5) È stata realizzata una scala a chiocciola fissa di accesso al ripostiglio in quota, vietato dal Regolamento Edilizio vigente (art. 99.10).

**Tutte le irregolarità di cui sopra sono abusive e NON sanabili, in quanto realizzate in contrasto con le normative vigenti in materia.**

**Visto quanto sopra, si dichiara che, ad oggi, l'unità immobiliare NON possiede i requisiti minimi per essere considerata ad uso abitativo.**

Sulla base dei rilievi eseguiti e della documentazione acquisita, si ritiene che l'unità immobiliare in esame possa avere invece i requisiti **per essere considerata ad uso UFFICIO** (così come risulta



anche nell'oggetto della pratica edilizia del 2003 reperito sul portale telematico del Comune di Milano – **all. 4.7**).

Si riporta di seguito l'elenco degli adempimenti amministrativi e delle opere edilizie necessarie per l'ottenimento della conformità edilizia ad uso UFFICIO del bene in esame:

- presentare un permesso di costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso con opere,
- procedere alla demolizione del ripostiglio in quota, compreso la scala a chiocciola, al fine di garantire le altezze medie dei singoli locali (**all. 3 – foto 3**);
- procedere alla modifica del serramento di ingresso mediante l'ampliamento della superficie aerante e illuminante al fine di garantire i requisiti di aero-illuminazione dei locali (**all. 3 – foto 2**).
- richiedere l'agibilità speciale, necessaria a seguito del cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio.

Il costo per la presentazione della sanatoria, compreso i relativi oneri concessori e oblativi, l'esecuzione delle opere edilizie di ripristino e la presentazione della richiesta di agibilità è quantificato dal sottoscritto perito in complessivi **€ 15.000,00**, incluso oneri e spese professionali.

Per quanto sopra, allo stato attuale, **non si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

### 7.3. Conformità catastale

Si richiama quanto già evidenziato nel capitolo precedente in merito alle difformità riscontrate all'interno dell'unità immobiliare in esame.

In particolare, a completamento della pratica edilizia in sanatoria di cui sopra, si dovrà presentare l'aggiornamento della scheda catastale a mezzo di pratica DOCFA a cura di professionista abilitato, con rappresentazione della nuova destinazione d'uso a UFFICIO e dello stato dei luoghi aggiornato.

Il costo per l'espletamento di tale pratica è quantificato in **€ 1.200,00** comprensivo di oneri professionali.

Visto quanto sopra, **si dichiara la regolarità catastale del bene in esame**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dal rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	29,0	100%	29,0
cantina	mq.	16,0	25%	4,0
		<b>45,0</b>		<b>33,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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.

**Come ampiamente evidenziato nel paragrafo Regolarità Edilizia, il bene in esame è stato considerato con destinazione d'uso UFFICIO, in quanto ad oggi è privo dei requisiti minimi necessari per essere considerato ad uso abitativo.**

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2021

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica / MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: TERZIARIA

Tipologia: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2021

Destinazione: RESIDENZIALE

Zona: Settore NORD / Padova - Palmanova

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.300,00 (Euro/mq)



## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A10	33,0	€ 1.600,00	€ 52.800,00
				<b>€ 52.800,00</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

- **VALORE LOTTO 1** € 52.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: **-€ 2.640,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 16.200,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 33.960,00

arrotondato € 34.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 27.000,00

**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.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità immobiliare in esame è adibita ad uso abitazione ed è censita al N.C.E.U. come residenziale (categoria A3), ma di fatto NON possiede i requisiti minimi previsti dalla disciplina urbanistica ed edilizia per essere considerata ad uso abitativo, né può essere sanata.

Il bene in esame, attraverso alcuni adempimenti amministrativi e interventi edilizi di adeguamento, può ottenere l'agibilità per essere destinato ad uso UFFICIO, e come tale è stato considerato ai fini della presente stima. Per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 7.2: "Conformità edilizia".



Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 19/12/2022

l'Esperto Nominato  
(f.to digitalmente)

### **ALLEGATI**

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di Provenienza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia
  - 4.1) Licenza Edilizia del 31/07/1962 n. 1874 e allegati grafici
  - 4.2) Relazione di terza visita per licenza di occupazione del 18/10/1963
  - 4.3) Certificato di Collaudo Statico
  - 4.4) Certificato di Abitabilità del Condomino
  - 4.5) Comunicazione del Comune di Milano inerente la DIA 270/2003
  - 4.6) Dichiarazione fine lavori della DIA 270/2003
  - 4.7) Estratto del portale telematico "Onlyone – Pratiche Edilizie" del Comune di Milano
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni
- 7) Condominio
  - 7.1) informazioni fornite dall'amministratore
  - 7.2) regolamento di Condominio
- 8) Elaborati grafici

