
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1308/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34
Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Omissis
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 180, particella 261, subalterno 8**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. Omissis; l'accesso al bene è avvenuto alla presenza delle forze dell'ordine e del fabbro. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione].

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

libero: **Euro 207.970,93**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA MARCANTONIO DAL RE N. 34
 Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/6 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a MILANO (MI) il 01/06/1967, C.F. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **5/6 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato a MILANO (MI) il 16/06/1979, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che dalle indagini svolte e a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva si è appurato che solo uno dei debitori Sig. Omissis risulta occupare il bene oggetto di procedura esecutiva.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/6**;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **5/6**.

Dati identificativi: **foglio 180, particella 261, subalterno 8**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq; rendita Euro 392,51

Indirizzo: Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34 Piano S1 - 2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: via Espinasse, via Marcantonio dal Re, proprietà di terzi su due lati e parti comuni;

del vano cantina: corridoi comune e proprietà di terzi su tre lati.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene 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

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 30 mt. circa dal tram linea 1; a 170 mt. circa dai bus linee 602 e 603; a 190 mt. circa dal tram linea 14; a 350 mt. circa dal bus linea 69; a 1.8 Km circa dalla Metropolitana MM1 – fermata QT8; a 1.7 Km circa dalla Metropolitana MM5 – fermata Portello, a 1.2 Km. circa dal passante ferroviario – fermata Villapizzone.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 5 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine. L'accesso pedonale all'atrio condominiale e al vano scale avviene dal civico 34 di Via Marcantonio dal Re per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato ad eccezione del piano terra con rivestimento in lastre di pietra;
- accesso pedonale: cancello in ferro con anta a battente e apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 1504 del 12.04.1939 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, oltre a vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord-Est e Sud- Est;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in legno;
- porte interne: in legno lavorato con vetri ed anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente rivestita con carta da parati e con rivestimento in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas installato in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca semicupio e box doccia; è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 3.06;
- condizioni generali: sufficienti.

La cantina annessa all'appartamento oggetto della presente procedura è ubicata al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Si segnala che il vano cantina, così come indicato nella planimetria catastale del bene, non risulta individuabile in quanto privo di qualsivoglia riferimento rispetto alle proprietà confinanti. Alla data del sopralluogo la cantina è stata identificata in quanto mostrata dal debitore, non è stato tuttavia possibile eseguire un rilievo puntuale della medesima in quanto ingombra di oggetti e masserizie.

Lo scrivente precisa che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene, il vano cantina mostrato presenta forma irregolare e risulta localizzato in posizione "angolare" rispetto alla planimetria generale del fabbricato

Il sottoscritto ritiene opportuno che il futuro acquirente chiarisca preliminarmente con l'amministratore dello stabile e con gli altri condomini la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, onde evitare future controversie.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Si premette che il custode giudiziario Dott.ssa Omissis ha tentato l'accesso presso l'unità immobiliare in oggetto nelle date del 20.03.2023 e del 3.04.2023, entrambe le volte con esito negativo. Lo scrivente ha avuto accesso al bene unitamente al custode giudiziario, nonché alla presenza delle forze dell'ordine in data 28.04.2023. E' stata altresì richiesta la presenza del fabbro nell'eventualità di dover accedere forzatamente al bene, occupato dal Sig. Omissis (debitore esecutato) che, solo dopo svariate richieste da parte delle forze dell'ordine, ha consentito la visita dei luoghi.

(all. 04 - Verbale d'accesso del custode giudiziario del 28.04.2023)

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate UT MI2)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Milano del 28.02.2023 *(all. 06)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 07)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 08)*, valide fino al 3.05.2023 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/6 di Omissis;

Proprietà per 5/6 di Omissis.

In forza di successione in morte del Sig. Omissis, deceduto in data 26.01.2013, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15.03.2018 ai nn. 21272/15072 e Testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Omissis in data 20.02.2016 nn.

4134/3291 di repertorio e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 14.03.2013 ai nn. 13675/10041.

N.B.: con la successione sopra indicata il Sig. Omissis lasciava al Sig. Omissis la quota di 4/6 del bene oggetto di procedura esecutiva. La restante quota di 1/6 del bene rimaneva di proprietà dal Sig. Omissis in forza di successione in morte della Sig.ra Omissis, deceduta in data 18.01.1993.

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, in merito alla successione in oggetto non risulta trascritta accettazione d'eredità.

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/6 di Omissis;

Proprietà per 1/6 di Omissis;

Proprietà per 4/6 di Omissis dal 18.01.1993 al 26.01.2013.

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta in data 18.01.1993, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'8.09.2003 ai nn. 72494/48394.

N.B.: con la successione sopra indicata la Sig.ra Omissis lasciava ai Sig.ri Omissis, 1/6 ciascuno del bene oggetto di procedura esecutiva. Si segnala che il Sig. Omissis risultava già proprietario dalla restante quota di 3/6 in forza dell'atto a rogito Notaio Omissis del 29.09.1977.

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, in merito alla successione in oggetto non risulta trascritta accettazione d'eredità.

Proprietà per 3/6 di Omissis;

Proprietà per 3/6 di Omissis dal 29.09.1977 al 18.01.1993.

In forza di atto a rogito Notaio Omissis in data 29.09.1977 nn. 22113/2778 di repertorio, registrato a Milano il 4.10.1977 al n. 3018 Serie F, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 3.10.1977 ai n.ri 21578/17920 a carico della Sig.ra Omissis.

(all. 07 - Atto Notaio Omissis del 29.09.1977)

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 13.02.1974 al 3.10.1977.

In forza di successione in morte del Sig. Omissis deceduto in data 13.02.1974 – Testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Omissis in data 3.04.1974 nn. 41/18 di repertorio - Denuncia di successione registrata a Milano il 30.07.1974 al n. 4780.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Milano del 28.02.2023 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 07*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 08*), valide fino al 3.05.2023 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale trascritta a Milano 1 il 30.05.2014 nn. 26841/19873 di repertorio a/C Omissis e a/F del Sig. Omissis gravante sulla quota di 5/6 dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Come precisato nella certificazione notarile in atti la domanda giudiziale sopra indicata è una *“citazione dinanzi al Tribunale di Milano per sentire accertata la avvenuta lesione di legittima spettante al Sig. Omissis in relazione alla successione testamentaria del signor Omissis”* interamente devolutasi al Sig. Omissis.

NOTE: con sentenza n. 8021/2017 pubblicata in data 14 luglio 2017 e spedita in forma esecutiva in data 6 marzo 2018, il Tribunale di Milano, ad esito del giudizio avente ad oggetto l'impugnativa del testamento per lesione di legittima promosso dal sig. Omissis, in merito all'immobile in oggetto così decideva: ***“assegna l'immobile sito in Milano via Marcantonio del Re n. 34 ad Omissis e pone a carico dello stesso un conguaglio di € 21.725,00 a favore di Omissis”***

5.1.2 Misure Penali: no.

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:** non rilevate.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 29.11.2022 rep. n. 32552 **trascritto a Milano 1 il 1.01.2023 ai nn. 1115/795** contro Omissis e Omissis per le quote di spettanza rispettivamente pari a 1/6 e 5/6 del diritto di piena dell'immobile in oggetto, in favore di Omissis.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 08*) valide fino al 3.05.2023 e

rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 06*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 84,26

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.600 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.813,42

di cui

- Consuntivo esercizio 2021/2022 = Euro 2.203,42;
- Preventivo esercizio 2021/2022 = Euro 1.610,55 (2° e 3° rata scadute).

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore si precisa che, relativamente alla gestione 2022/2023 è in scadenza il data 1.07.2023 ulteriore rata di importo pari ad Euro 869,21

Spese straordinarie: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): commissionato ma non ancora redatto.

Nella comunicazione ricevuta, l'amministratore dichiara di non essere in possesso del Regolamento di Condominio.

(all. 09 - Comunicazione amministratore -spese condominiali)

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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia n. 1504 del 12.04.1939 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano all'interno del "TUC – Tessuto Urbano Consolidato" e del "Tessuto Urbano di Recente Formazione/ Ambiti dei Piani Regolatori recenti (Villapizzone, Moncucco, Quarto Oggiaro, Sacco, C.na Triulza, Gallaratese Expo)" oltre che negli "ARU - Ambiti di rinnovamento urbano" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 7.03.2023 - P.G. 134643/2023 e ha effettuato accesso atti presso la cittadella degli archivi di Via Gregorovius n. 15 in data 18.04.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza Edilizia n. 1504 del 12.04.1939 – Atti 7068/410/1939**

Intestazione: Omissis.

La L.E. veniva rilasciata per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione di 5 piani fuori terra da realizzarsi in Comune di Milano, Via Marcantonio dal Re n. 34.

(all. 10 - Licenza edilizia n. 1504 del 12.04.1939 ed elaborati grafici)

- **Licenza Edilizia in variante del 3.03.1941 - Atti 26190/4335/1941**

Intestazione: Omissis.

La L.E. sopra indicata veniva rilasciata per la "riduzione della larghezza delle scale del fabbricato in corso di costruzione già assentito di licenza d'opera n. 1504".

(all. 11 - Licenza edilizia in variante del 3.03.1941 ed elaborati grafici)

A seguito del rilascio delle licenze edilizie sopra menzionate il Comune di Milano rilasciava:

- Licenza di occupazione n. 42 in data 5.07.1944 – Atti n. 59704/44

(all. 12 - Licenza d'occupazione n. 42 del 5.07.1944)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 1504 del 12.04.1939. Le modifiche riguardano prevalentemente la distribuzione interna dei locali oltre all'annessione della camera con affaccio su fronte Nord-Est del fabbricato che, in precedenza, risultava annessa ad un'altra unità immobiliare.

Per una corretta rappresentazione dei luoghi si rimanda alle fig. 1 e 2 del successivo paragrafo della relazione di stima.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.02.1958. In particolare, la porta d'accesso all'unità immobiliare dal pianerottolo comune, risulta diversamente collocata e sono state apportate lievi modifiche interne.

Lo scrivente segnala inoltre che sia la finestra della cucina che quella del soggiorno risultano avere dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; tali dimensioni risultano più simili a quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 1504 del 12.04.1939. Risulta inoltre presente una discrepanza a livello proporzionale tra il lato obliquo del soggiorno e le dimensioni del balcone; anche in questo caso più simili a quelle riportate nella L.E. del 1939.

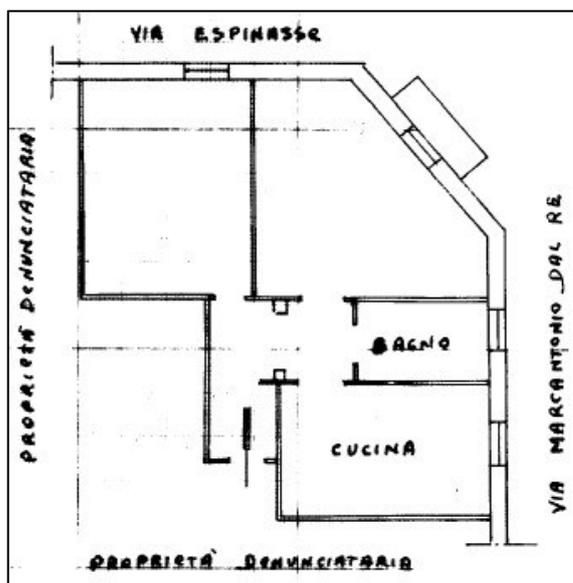


Fig. 1 - Planimetria catastale 20.02.1958

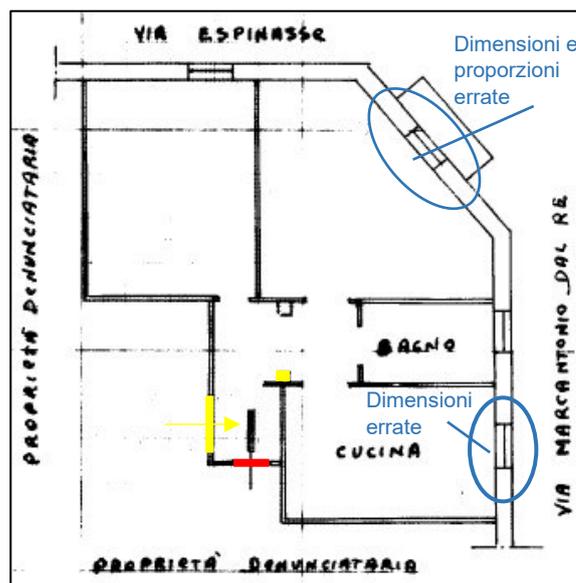


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 28.04.2023

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Lo scrivente premette che alla data del sopralluogo alcune porzioni dell'unità immobiliare risultavano ingombre di arredi e suppellettili varie; di conseguenza la visita ed il rilievo metrico e fotografico sono risultati di difficile esecuzione in alcune parti. In particolare, si precisa che non è stato possibile accedere all'interno del vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, il quale si presentava completamente ingombro di oggetti.

Le dimensioni del vano cantina sono state desunte, in modo puramente indicativo, dalla planimetria catastale del bene; come già precisato nei precedenti paragrafi della presente, la cantina mostrata nel corso del sopralluogo non risulterebbe coincidere, nella sua conformazione, con quella rappresentata nella planimetria catastale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | mq. | 81,50 | 100% | 81,50 |
| Balcone | mq. | 2,94 | 30% | 0,88 |
| Cantina | mq. | 6,45 | 25% | 1,61 |
| | | 90,89 | | 83,99 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9-- STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 2022 – Comune di Milano – Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA- Codice zona: D30 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.800,00/mq;

- TeMA - 2° semestre 2022 – Comune di Milano – Settore OVEST (Accursio)

Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 1.800,00/mq. a € 2.000,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento e cantina | A/4 | 83,99 | € 2.700,00 | € 226.773,00 |
| | | | | € 226.773,00 |

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 | € 226.773,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 11.338,65 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.650,00 |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi | -€ 3.813,42 |
| Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 207.970,93 |

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 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 3 maggio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Verbale d'accesso del custode giudiziario del 28.04.2023;

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);

all. 06 - Certificato notarile in atti;

all. 07 - Atto Notaio Omissis del 29.09.1977;

all. 08 - Ispezioni ipotecarie;

all. 09 - Comunicazione amministratore -spese condominiali;

all. 10 - Licenza edilizia n. 1504 del 12.04.1939 ed elaborati grafici;

all. 11 - Licenza edilizia in variante del 3.03.1941 ed elaborati grafici;

all. 12 - Licenza d'occupazione n. 42 del 5.07.1944.