

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 254/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Alessandro Antonelli n. 8



INDICE SINTETICO



Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via privata Alessandro Antonelli, 8

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: **foglio 558, particella 36, subalterno 704**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di alloggio in cedolare secca.

Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di alloggio in cedolare secca ad uso residenziale registrato presso l'Agenzia delle Entrate, tuttavia cessato in data 31/01/2022.

Comproprietari Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 102.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 76.000,00

LOTTO 001

(Appartamento al piano terra rialzato e cantina di pertinenza al primo piano interrato)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via privata Alessandro Antonelli n. 8, appartamento della superficie commerciale di **43,30 mq** composto al piano terra rialzato da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, un bagno e una camera; l'unità possiede una cantina di pertinenza al primo piano interrato. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Alessandro Antonelli al numero civico 8, dopo aver attraversato l'androne comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX**.



1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2) Intestati:

XXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 558, particella 36, subalterno 704.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 43 mq, rendita catastale € 348,61.

Indirizzo: Via Privata Alessandro Antonelli n. 8, piano T-S1, interno 4.

Dati derivanti da: Variazione del 02/02/1996 in atti dal 02/02/1996 - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e fusione (n. 150758.1/1996).

La planimetria catastale, depositata in data 02/02/1996, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi su due lati; giardino comune e via Antonelli; parti comuni.

Cantina (da nord in senso orario): cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona In

Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Chiaravalle.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100mt e a 200m dalla fermata della metropolitana MM3 Corvetto e a circa 1,0 km dalla fermata FS Passante Ferroviario Milano Porta Romana.

Collegamento alla rete autostradale: circa 2,0km dalla Autostrada A1 Milano-Napoli e circa 2,5km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, con giardino comune sul fronte stradale



morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, in aderenza ad altri due fabbricati, e presenta le seguenti caratteristiche: - Struttura in cemento armato;

- Copertura a tetto piano con lastrico solare;
- Facciata in travertino al piano terra e in mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato di colore beige agli altri piani;
- Accesso: portone in ferro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al piano terra rialzato, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato l'androne comune condominiale, composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno (senza porta), un bagno, una camera oltre una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato. Appartamento (piano terra rialzato):

- esposizione: unica sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino a circa H=240cm) e nella zona cottura (sino a circa H=150cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in marmette di graniglia di colore scuro nel soggiorno con cucina a vista, in marmette di graniglia di colore chiaro nel disimpegno e in camera, in piastrelle di ceramica di colore chiaro in bagno;
- serramenti esterni: in legno tinteggiato di colore chiaro, con vetri singoli; avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta accesso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiate di colore chiaro, del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia e lavatrice; - impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: presente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,15m ad eccezione di eccezione di parte ribassata nel bagno pari a H=220, con ripostiglio in quota; - condizioni generali dell'appartamento: normali.

Cantine (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in mattoni e in intonaco al rustico;



- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porte ingresso: in legno, del tipo a battente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=4,00m;
- condizioni generali delle cantine: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Corvetto, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sei piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano in aderenza ad altri edifici, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '50 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via privata Alessandro Antonelli al numero civico 8.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1514601367914 registrata in data 11/04/2014 registrata al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 11/04/2024 **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

È presente il CIS (Certificato di Idoneità Statica) relativo al fabbricato redatto dall'Ing. Antonio Frigoli, depositato con riserva presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano il 22/03/2021 e archiviato al numero di protocollo CIS-F205-004395-00 **(All. 8)**.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Luca Salati, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal Sig. XX e suoi familiari, il quale, alla presenza anche dell'esecutato, ha consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in , mentre dall'estratto di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del medesimo Comune l'esecutato risulta XX ;

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'occupante risulta iscritto XCCC

3.2. Esistenza contratti di locazione

Ad oggi non è possibile esprimersi sulla presenza o meno di contratti di locazione ad uso residenziale attivi e depositati, nonostante la richiesta effettuata presso l'Agenzia delle



Entrate in data 06/03/2023 (prot. 76315 del 08/03/2023) e in data 13/04/2023 (prot. 127158 del 18/04/2023) **(All. 7)**.

Si segnala tuttavia l'esistenza di un contratto di alloggio - cedolare secca tra l'occupante relativo alla concessione all'utente dell'uso in esclusiva di una camera e dei servizi dell'appartamento, consegnato in formato cartaceo in sede di sopralluogo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Uff. Territoriale di Magenta in data 31/03/2021 al n. 1596 serie 3T, avente durata dal 01/03/2021 al 31/01/2022. Si segnala che è stato consegnato altresì modulo di richiesta di registrazione all'Agenzia delle Entrate per tale contratto, con nuova durata dal 01/01/2023 al 30/11/2023, tuttavia senza attestazioni e/o protocolli visibili **(All. 7)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Marianna Catello di Renzo Rinaldo dello Studio Caruso Andreatini Notai Associati di Milano.

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXX** (dal 03/04/1996 - ante ventennio - ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 03/04/1996 a firma del Notaio Alberto Guidi di Milano ai nn. 30030/3862 di repertorio, registrato il 12/04/1996 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 8088 serie 1V, trascritto il 05/04/1996 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 12691/9652.

4.2. Precedenti proprietari

- **CIFIN - Finanziaria di Partecipazioni Immobiliari S.p.A.**, con sede in Genova (GE) in Via Fieschi n.3/34, CF 02586880102 (fino al 03/04/1996), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 18/12/1995 a firma del Notaio Ugo Bechini di Lavagna (GE) ai nn. 805/405 di repertorio, registrato il 20/12/1995 all'Agenzia delle Entrate - Chiavari ai nn. 1192, trascritto il 22/12/1995 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 43039/29779.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Marianna Catello di Renzo Rinaldo dello Studio Caruso Andreatini Notai Associati di Milano alla data del 05/05/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 13/04/2023 **(All. 4)** si evince che:

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

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



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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 05/12/2016, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 56190, trascritto il 19/12/2016 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 82182/55645, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Condominio di Via Antonelli 8, con sede in Milano, codice fiscale 95678140153, contro XXXXXXXXXX.
- **Pignoramento** del 29/03/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 3907, trascritto il 22/04/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 31632/22007, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di, XXX nato il contro XXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni** Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Zeppi con sede in Milano, Viale dei Mille n. 10, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 20,38/1.000,00

Millesimi di riscaldamento: 20,75/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.100,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 0,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, pari a 20,38/1.000,00.



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute rispettivamente negli anni '50 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato - TRF, Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbani (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 3 - Sensibilità paesaggistica media (Rall.01).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**7.1.1 Nulla Osta per opere edilizie n. 1249/1950 del 22/05/1950**

La pratica edilizia e successive varianti è stata presentata dalla Società Immobiliare Gornate Olona, per Rag. Luigi Grigioni, in data 24/02/1947 con il n. PG 26609, REP 3908 di protocollo, rilasciata il 22/05/1950 con il n. 1249 (atti 19279/3859) di protocollo; agibilità (licenza di occupazione) del 01/04/1953 con il n. 454 di protocollo. Le opere hanno riguardato "lavori di costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra".

Si segnala che nell'originaria pratica presentata l'edificio era ubicato in Viale Lucania 9/6. Nel fascicolo edilizio disponibile le modifiche apportate nelle varianti all'unità abitativa sono state segnalate graficamente mediante disegno delle opere murarie (gialli/rossi) eseguite a mano (All. 6).

Si segnala che è stata effettuata visura per eventuali altre pratiche edilizie relative all'unità abitativa in data 13/04/2023 presso il SUE del Comune di Milano (Domanda n. 164011043 protocollo 2023/215885), tuttavia in attesa di riscontro (All. 6).

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità riguarda la mancanza del tramezzo e della porta tra il soggiorno/cucina a vista e il bagno che individua il disimpegno, necessario ai sensi del R.E. e del R.I.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante il ripristino dei luoghi con la realizzazione di vano/porta interna di separazione tra soggiorno/cucina.

Costi stimati ripristini: € 1.000,00.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme rispetto all'ultimo titolo assentito e depositato presso il Comune di Milano per una diversa distribuzione degli spazi interni (assenza vano porta da ripristinare).

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili mediante il ripristino dei luoghi, con inserimento del vano porta, senza la necessità di un nuovo aggiornamento della planimetria catastale.

Costi stimati: € 0,00 (compreso nei costi di cui al punto 7.2).

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

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 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:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 42,0 | 100% | 42,0 |
| cantina | mq. | 5,0 | 25% | 1,3 |
| | | 47,0 | | 43,3 |
| | | 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 igienicosanitarie, 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"



(Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Codice zona: D20

Microzona: 42

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico



Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.400,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore SUD

Zona: 50 - Corvetto

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.200,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/04/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102092726/> (Menozzi Immobiliare)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Mincio

Superfici principali e secondarie: 55 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 180.000,00 pari a €/mq 3.272,72

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 152.000,00 pari a €/mq 2.763,63

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101127025/> (Obiettivocasa)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Viale Omero

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 163.000,00 pari a €/mq 2.810,34

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 146.700,00 pari a €/mq 2.529,31

- Comparativo 3

Tipo fonte: asta immobiliare

Data rilevazione: 02/03/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101497955/> (AsteXte)



Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Marocchetti
 Superfici principali e secondarie: 68 mq
 Stato conservativo: mediocre
 Prezzo richiesto: € 108.750,00 pari a €/mq 1.599,26
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 97.875,00 pari a €/mq 1.439,33

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 2.500,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-alto per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-bassi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione di tipo economico | A3 | 43,3 | € 2.500,00 | € 108.250,00 |
| | | | | € 108.250,00 |

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 001 | € 108.250,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.412,50 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 1.000,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| • Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative: | € 0,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u> | € 101.837,50 |
| | arrotondato € 102.000,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u> | € 76.378,13 |
| | arrotondato € 76.000,00 |

*Il prezzo a base d'asta corrisponde ad una diminuzione forfettaria del 25%

N.B.: Prezzo base d'astaconsigliato, 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 qualitào difformitàdella cosavenduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò giàtenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Ad oggi non è stata riscontrata la presenza di contratti di locazione ad uso residenziale attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate, che non ha ancora fornito informazioni in merito; nel



caso fossero reperiti tali eventuali documenti prima dell'udienza fissata dal GE sarà cura dello scrivente esprimere un giudizio sulla congruità del canone di locazione.
In relazione ad altri contratti di cui al precedente cap. 3 lo scrivente non possiede tutti gli elementi per potersi esprimere.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale del bene, mediante il ripristino dei luoghi, e la verifica sulla eventuale presenza di contratti di locazione attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e ai creditori intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 10)**.

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 05/05/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

