

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 887/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Boerci

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Amerigo Vespucci n. 7
Appartamento al piano terzo (4° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in OMISSIS
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Amerigo Vespucci n. 7
Categoria: **A5** [Abitazioni di tipo ultrapopolare]
Dati Catastali: **foglio 268, particella 145, subalterno 42**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile mediante apertura forzata da fabbro convocato dal custode Avv. Perata. Il bene non risulta occupato. Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

libero: **Euro 279.825,32**

LOTTO UNICO
BENE IN MILANO – VIA AMERIGO VESPUCCI N. 7
 Appartamento al piano terzo (4° 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 Amerigo Vespucci n. 7, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato in _____, C.F. OMISSIS;
Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza allegato all'atto di pignoramento in atti del 30.07.2023 il Sig. OMISSIS (debitore espropriato) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Milano, Via Amerigo Vespucci n. 7, tuttavia alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi 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 1/1.

Dati identificativi: **foglio 268, particella 145, subalterno 42**

Dati classamento: **cat. A/5**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 49 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq; rendita Euro 193,67

Indirizzo: Comune di Milano, Via Amerigo Vespucci n. 7 Piano S1 -3

Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

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

N.B.: Si precisa che la Circolare n.5 del 14.03.1992 - Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali - inerente alla revisione generale della qualificazione della classificazione e del classamento del N.C.E.U., ha stabilito la soppressione delle categorie catastali A/5 e A/6 in quanto "attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento. Gli immobili già censiti in dette categorie sono caratterizzati dall'assenza o carenza degli indispensabili servizi igienici e, spesso, anche di altre dotazioni ora ritenute indispensabili. Attualmente dette unità o sono state adeguate alle minime condizioni abitative - e quindi meritano un nuovo appropriato classamento - o non hanno subito interventi di riadattamento e quindi per il principio dell'ordinarietà, non possono che essere classate - sia pure nelle classi più basse - nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni: categ. A/4"

1.4 Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, corridoio comune, appartamento di terzi, particella 135;

del vano cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, passaggio comune, cantina di proprietà di terzi.

(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: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

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 100 mt. circa dai tram linee 10 e 33; a 180 mt. circa dal bus linea 43; a 240 mt. circa dai tram linee 9 e 10; a 600 mt. circa dal passante ferroviario e dalla Metropolitana MM3 - fermata Repubblica; a 600 mt. circa dal passante ferroviario e dalla Metropolitana MM2 - fermata Garibaldi; a 400 mt. circa dalla Metropolitana MM2 – fermata Gioia; a 950 mt. circa dalla stazione Centrale e dalla metropolitana linea MM2 e MM3 – fermata Centrale.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6.5 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Milano A51.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 6 piani fuori terra (comprensivo di ammezzato privo di accesso dal vano scala), oltre a piano interrato destinato a cantine e sotto-negozi ed aree cortilizie interne comuni. Il piano terra rivolto verso il fronte stradale risulta destinato ad attività commerciali. L'accesso all'atrio condominiale avviene dal civico 7 di Via Vespucci per mezzo di porta in metallo e vetri; è presente ulteriore accesso, pedonale e carraio, dal civico 9 per mezzo di cancello in ferro che dà accesso al cortile .

- Struttura: in muratura portante;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento (presumibilmente consolidati in epoca successiva alla costruzione);
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. su mensole e parapetti in ferro lavorato;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato; al piano terra e primo finitura in cemento decorativo a fasce orizzontali;
- accesso pedonale all'atrio comune: portoncino in alluminio e vetri;

- accesso carraio e pedonale al cortile comune: cancelli in ferro con anta battente ed apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in pietra;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata nella seconda metà del 1880 (atti edilizi per modifiche presentati in data 10.09.1885).

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Amerigo Vespucci n. 7, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da corridoio comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.

Lo scrivente segnala che, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava abbandonata da tempo e completamente ingombra di arredi e suppellettili varie. 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: mono affaccio a Nord;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante a battente;
- porte interne: in legno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata in una nicchia nel vano d'ingresso;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 3.31;
- condizioni generali: mediocri. Lo scrivente segnala che, nel corso del sopralluogo, ha rilevato macchie di umidità localizzate prevalentemente sul soffitto del locale cucina.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno.

Internamente la cantina presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate con soffitto a volta.

- altezza dei locali: h media 2,16 mt;
- condizioni generali: sufficienti.

Lo scrivente ritiene di precisare che il vano cantina, visionato nel corso del sopralluogo è stato identificato in quanto recante il nome del debitore espropriato sulla porta d'accesso; la planimetria catastale 1939 non presenta graficamente elementi che possano identificare puntualmente il vano cantina.

Il sottoscritto ritiene opportuno comunque che il futuro acquirente verifichi preliminarmente con l'amministratore dello stabile e con gli altri condomini la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, al fine di 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

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 18.09.2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. Luca Perata; l'immobile è stato reso accessibile mediante apertura forzata da fabbro, convocato a cura del custode nominato. Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava non abitato e completamente ingombro di arredi e suppellettili varie.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'espropriato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Milano, redatta in data 19.09.2023 *(all. 05)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente *(all. 06)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 07)* valide fino al 15.10.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 30.03.1999 rep. 109503/8208, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 2.04.1999 ai nn. 15633/10475 a carico di OMISSIS e OMISSIS.

(all. 06 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 3.01.1997 al 2.04.1999

In forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta il 3.01.1997 – testamento olografo pubblicato con atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 12.03.1997 nn. 22059/4317 di repertorio, registrato a Milano il 19.03.1997 trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25.03.1997 ai nn. 10928/7643 – denuncia di successione rep. 8580/97 del 6.03.2000 presentata in data 1.10.1997 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 13.11.2000 ai nn. 57954/39356.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma della Dott.ssa OMISSIS, Notaio in Milano, redatta in data 19.09.2023 (all. 05), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte dello scrivente (all. 06) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 07) valide fino al 15.10.2024, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.

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 24.08.2023 rep. n. 22584 trascritto a Milano 1 il 15.09.2023 ai nn. 62451/47006 contro OMISSIS e a favore del OMISSIS.

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura espropriativa.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (all. 07) valide fino al 15.10.2024 e rispetto ai certificati ipotecari in atti (all. 05) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Via OMISSIS. – Milano, che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 30/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.132,82 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.133,38

di cui

Euro 688,41 relativi alla gestione ordinaria 2024;

Euro 2.444,97 relativi alla gestione ordinaria 2023.

Eventuali spese ordinarie deliberate non scadute: Euro 444,41.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica) non presente.

(all. 08 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)

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 gli espropriati 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 di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata nella seconda metà del 1880 (atti edilizi per modifiche presentati in data 10.09.1885).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- Tessuto urbano di Recente Formazione - Tessuti urbani compatti a cortina;
- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Sensibilità paesaggistica alta;

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 19.06.2024:

- accesso agli atti edilizi (atti di fabbrica) - PG 343367/2024.

In data 23.07.2024 lo scrivente ha ricevuto comunicazione dal SUE datata 12.07.2024 con la quale si informava che *“dai controlli effettuati, l'immobile risulta costruito entro la fine dell'anno 1927, pertanto il fascicolo richiesto non è conservato presso gli archivi dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE. Per gli atti relativi può rivolgersi per una libera consultazione all'Archivio Storico Civico al Castello Sforzesco”.*

(all. 09 - Comunicazione SUE del 12.07.2024)

In data 26.08.2024 lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso atti all'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana. Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Atti edilizi del 10.09.1885 Prot. n. 59854/8908**

Intestazione: OMISSIS

La Pratica Edilizia riguarda opere di demolizioni e conseguenti sopralti da eseguirsi nel fabbricato di Via Vespucci civici 5 e 7.

Alla P.E. sono allegati:

- richiesta di visita tecnica al rustico 7 del 12.12.1985 - prot. n. 85577/11385;
- richiesta di visita tecnica a civile del 24.05.1986 - prot. n. 36065/2770;
- verbale di visita per licenza di abitabilità del 7.09.1986 - prot. n. 58552/9817.

(all. 10 - Atti edilizi del 10.09.1885 ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Lo scrivente segnala che, agli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Castello Sforzesco, risultava allegata pianta del fabbricato relativa al solo piano terra; non erano presenti rappresentazioni grafiche inerenti i piani superiori dell'edificio. Non è stata rilevata alcuna pratica edilizia che attesti lo stato dei luoghi come rilevato nel corso del sopralluogo in data 18.09.2024.

Riguardo alle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo il sottoscritto si è basato su quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 28.12.1939.

Per la corretta rappresentazione dello stato interno dell'unità immobiliare si rimanda allo schema grafico fig. 2 (conformità catastale).

Si precisa inoltre che, alla data del sopralluogo, tra le difformità rilevate vi è la realizzazione di servizio igienico con accesso dal vano ingresso, direttamente collegato al locale cucina. Secondo quanto stabilito dall'art. 98 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano *“l'ambiente contenente il vaso igienico*

deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche)".

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede la realizzazione di tavolato interno e posa di nuovo serramento interno, da collocare a separazione tra il vano d'ingresso dell'unità immobiliare ed il locale cucina quale disimpegno/antibagno del locale servizio igienico.

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.

Il costo per la realizzazione del tavolato interno e la posa della nuova porta tra la cucina e l'ingresso/antibagno si stima in importo pari ad **Euro 1.000,00**.

Costo e oneri totali stimati: Euro 3.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 28.12.1939.

In particolare:

- chiusura della porta d'ingresso all'unità immobiliare esistente ed apertura di nuova porta d'accesso dal pianerottolo comune dello stabile;
- demolizione e costruzione di tavolati interni per formazione di servizio igienico.

Lo scrivente ritiene di precisare che la rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale presentata in data 29.12.1939, risulta poco chiara rispetto all'identificazione dell'esatta consistenza dell'immobile a causa di alcuni tratti grafici sbiaditi, in particolare per il locale attualmente destinato a camera da letto. Si ritiene che tale imprecisione grafica sia da imputarsi alla vetustà della planimetria catastale medesima e non già da una difformità catastale e/o edilizia.

A conferma lo scrivente precisa che, dai rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo, la superficie rilevata è in linea con quanto indicato nella visura storica del bene; inoltre, nell'atto di provenienza a rogito del Notaio OMISSIS in data 30.03.1999 (all. 06) l'appartamento veniva già descritto come "composto di due locali oltre i servizi".

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda alla fig. 2 seguente.

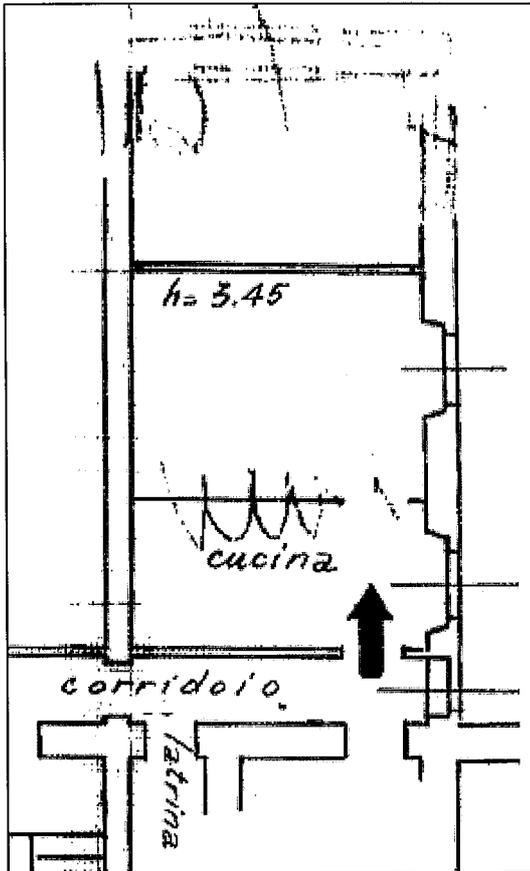


Fig. 1 - Planimetria catastale 28.12.1939

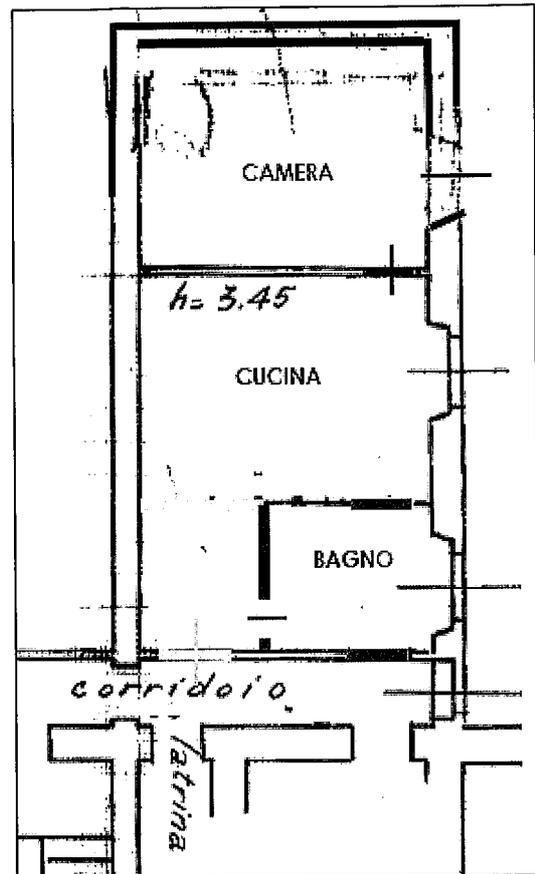


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 18.09.2024

- - - - - DEMOLIZIONI
 ———— COSTRUZIONI
 ———— MIGLIORE IDENTIFICAZIONE

Regolarizzabile mediante: DOCFA per scorporo cantina, migliore identificazione e diversa distribuzione interna.

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: **Euro 1.150,00**

NOTA: Si precisa che, unitamente alla presentazione del nuovo DOCFA, in base alla Circolare n.5 del 14.03.1992 - Ministero delle Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali – che ha stabilito la soppressione della categoria catastale A/5, **sarà necessario prevedere l'attribuzione di nuova categoria catastale all'unità immobiliare in oggetto.**

N.B.: 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 l'unità immobiliare risultava ingombra di arredi e suppellettili varie; di conseguenza la visita ed il rilievo metrico e fotografico sono risultati di difficile esecuzione in alcune parti.

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.	46,70	100%	46,70
Cantina	mq.	8,50	25%	2,13
		55,20		48,83
		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 sintetico comparativo 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.

9.2.1 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 – Comune di Milano – Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA - Codice zona: C12 – Microzona 22
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
valore di compravendita da € 3.200,00/mq. a € 4.900,00/mq;
- Camera di Commercio 2° semestre 2023 – Milano – Settore Nord – Pisani – Gioia - Baiamonti
Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 3.950,00/mq. a € 5.300,00/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/5	48,83	€ 6.200,00	€ 302.746,00
				€ 302.746,00

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	€ 302.746,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.137,30
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.133,38
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 279.825,32

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 agli espropriati 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, 17 ottobre 2024

**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 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- all. 05 - Certificazione notarile in atti;
- all. 06 - Atto di provenienza;
- all. 07 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 08 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 09 - Comunicazione SUE del 12.07.2024;
- all. 10 - Atti edilizi del 10.09.1885 ed elaborati grafici.