

# TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 927/2023

Giudice dell'esecuzione: DOTT. FLAVIANA BONIOLO

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Debitore:

Creditore procedente: CONDOMINIO VIA FORZE ARMATE 329 Milano P.IVA/C.F. 80303220158

assistito dall'avvocato: **Cristina Anna Castoldi** C.F. CSTCST84D62B300Q con studio in via Larga, 31 - 20122 Milano

Creditore intervenuto: CREDITO EMILIANO SPA P.IVA/C.F. 01806740153

Assistito dall'avvocato: **Filippo Romagnoli** C.F. RMGFPP68S29F257S con studio in Largo Garibaldi 32 Modena

Custode giudiziario: Avvocato. **Calembro Mara** C.F. CLMMRA77B53F205J con studio in Palazzo dei Cigni, Snc - 20080 - Basiglio (MI)

Unità immobiliare ubicata nel comune **Milano**

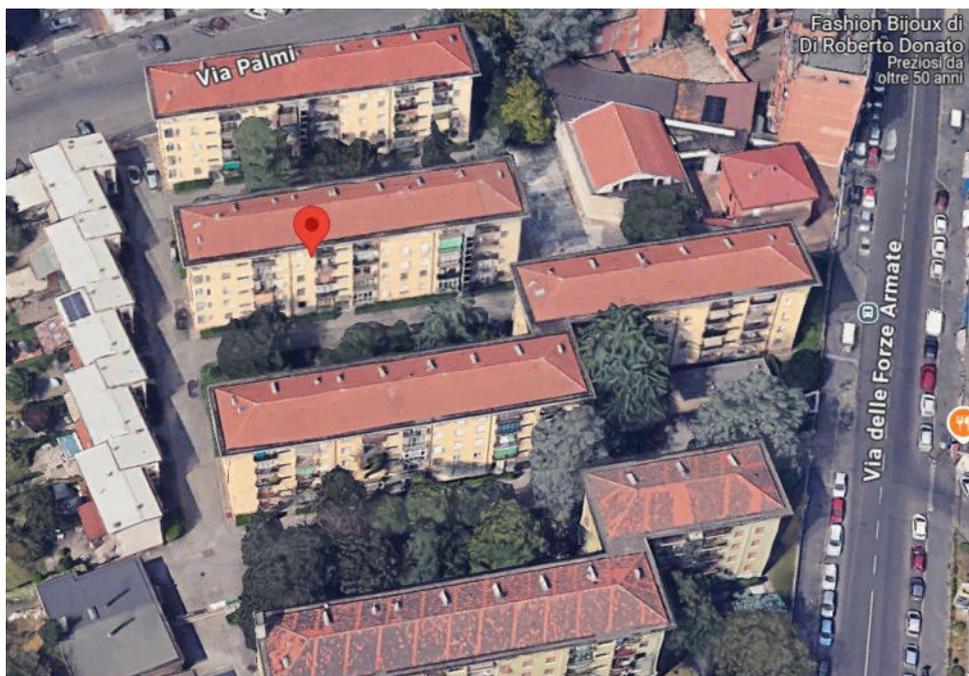
**VIA FORZE ARMATE N. 329**

**APPARTAMENTO con cantina: Foglio 418 Mappale 27 Sub. 25 Piano 2-S1**

Data udienza di comparizione parti: **12/03/2025 ore 12.40**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON VANO CANTINA VIA FORZE ARMATE N. 329 MILANO (MI)

### VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**

Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354

Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it) Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)



# RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO** composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Forze Armate n. 329**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **418**, Mappale **27**, Sub. **25**, Piano **2-S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€. 610,71**

**STATO OCCUPATIVO:** alla data del sopralluogo occupato: [REDACTED]

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

**NON È PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**

**STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO**

**QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO**

**Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà**

di

[REDACTED]  
e  
[REDACTED]

**VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: €. 185.400,00**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO APPARTAMENTO CON CANTINA:  
€. 175.000,00**

**Prezzo base d'asta del lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.



---

# INDICE

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE**

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

## **3. STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*

## **4. PROVENIENZA IMMOBILE**

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
  - 5.2.1 Iscrizioni*
  - 5.2.2 Pignoramenti*
  - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

## **6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

## **7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

## **8. CONSISTENZA**

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*



---

## **9. STIMA**

*9.1 Criterio di stima*

*9.2 Fonti di informazione*

*9.3 Valore applicato nella stima*

*9.4 Valutazione del lotto*

*9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*

*9.6 Prezzo base d'asta*

## **10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

*10.1 Congruità del canone di locazione*

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

*11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

## **12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**



**LOTTO UNICO**  
**APPARTAMENTO con vano cantina**

Beni oggetto di stima siti in  
**Via Forze Armate n. 329 Milano (MI)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Oggetto del pignoramento**

Nel comune di Milano in **Via Forze Armate n. 329** appartamento di tre locali più servizi al piano secondo e vano cantina al piano interrato. Complesso immobiliare in sufficiente stato di manutenzione per le parti comuni. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà di** [REDACTED]

**1.3 Identificazione catastale**

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **27/11/2024**:

**- APPARTAMENTO con cantina – Via Forze Armate n. 329**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **418**, Mappale **27**, Sub. **25**, Piano **2-S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€. 610,71**

**A/4 – ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE**

- Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche. Nei piccoli centri, tali unità costituiscono a volte un unico fabbricato con finimenti rustici, mentre invece in città si compongono di piccoli appartamenti situati o in caseggiati a carattere popolare, ovvero in fabbricati di aspetto civile, ma in tal caso posti agli ultimi piani e con prospetto sul cortile. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di recente edificazione, ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti.

**Dati di superficie abitazione con cantina:** Totale: **81 m2** Totale escluse aree scoperte: **80 m2**

**Variazioni - planimetria catastale** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

**Diversa distribuzione degli spazi interni** del 08/02/1988 in atti dal 21/09/1988 (n. 1916/1988)

**Diversa distribuzione degli spazi interni** del 07/07/2011 Pratica n. MI0608736 in atti dal 07/07/2011 (n.123678.1/2011)

**Diversa distribuzione degli spazi interni** del 20/07/2011 Pratica n. MI0640502 in atti dal 20/07/2011 (n.128649.1/2011)



#### 1.4 Intestatari a catasto

Attuali intestatari a catasto: [REDACTED]

#### 1.5 Coerenze

**APPARTAMENTO** risulta confinante con: a nord affaccio cortile comune, a est sempre cortile comune, a sud altra proprietà/vano scale comune, a ovest affaccio cortile comune/altra proprietà

**VANO CANTINA** risulta confinante con: a nord altra proprietà, a est disimpegno cantine, a sud altra proprietà, ovest cortile comune.

#### 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Nessuna.

#### 1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno alle unità immobiliari oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **16/12/2024** in presenza dell'esecutata [REDACTED] e del custode giudiziario avv. **Calembro Mara** e sua assistente

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

***I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.***



## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

**Inquadramento territoriale:** il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 7** di decentramento del comune di Milano, la zona 7 si estende verso ovest dal centro cittadino e comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Fopponino, La Maddalena, San Siro, Quartiere Harar, Quartiere Vercellese, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino, Sella Nuova, **Baggio**, Quartiere Valsesia, Quartiere degli Olmi, Assiano, Muggiano.

Baggio è posto nella periferia occidentale della città, appartenente al Municipio 7. Il quartiere è lambito a sud dal tratto iniziale della strada provinciale che collega Milano ad Abbiategrasso. All'interno del quartiere, questa strada assume i nomi di via Sandro Pertini e via Ferruccio Parri.

Nel quartiere non sono presenti stazioni della linea metropolitana o ferroviaria; tuttavia, poco distante dal quartiere, nel limitrofo quartiere di Sella Nuova, si trova la stazione capolinea di via Bisceglie della linea M1 della metropolitana di Milano.

Varie linee di autobus, gestite da ATM, collegano Baggio ai quartieri limitrofi e al centro di Milano. Una di queste è la linea 67, storico autobus del quartiere, che collega il centro della città alla zona di via Scanini, all'estremità nord del quartiere, attraversandolo interamente nei suoi punti principali. Fino al 1975 la linea era denominata "U", preceduta fino al 1979 dallo scomparso tram 18.

Baggio dovrebbe essere servito direttamente, in un eventuale futuro, dalla linea M1 della metropolitana. A dicembre 2018 il comune di Milano ha approvato il piano di fattibilità tecnica ed economica per il prolungamento dal capolinea di via Bisceglie fino al Quartiere degli Olmi: il tracciato di 3,3 km prevede tre stazioni: Valsesia, Baggio e Quartiere Olmi (nomi provvisori). L'avvio dei lavori è previsto nel 2021 con apertura al pubblico nel 2027

#### Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



### 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con sufficiente possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini. In via Forze armate fermata ATM autobus 67



## 2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Il Condominio di via delle Forze Armate civico 329 è costituito da un complesso condominiale con accesso pedonale e carrabile da via Forze Armate. Il Condominio in esame è costituito da n.4 palazzine e n.10 ville a schiera più un corpo adibito in parte a servizio portierato, in parte ad uso residenziale. Le palazzine sono suddivise in complessivi 8 vani scala interne non dotati di ascensore. La palazzina in cui è presente l'appartamento oggetto di esecuzione è la palazzina n. 2 scala "C" che si eleva, come le altre, per cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ad uso cantine.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento. Facciate costituite da muri di tamponamento in mattoni forati intonacati e tinteggiati. La copertura è a doppia falda

**Stato generale buono**

*Nota bene: Due palazzine hanno realizzato esternamente un vano ascensore (scale "B" e "L")*

**Planimetria complesso condominiale.**



## 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo scala "C" di un complesso di più fabbricati. L'appartamento è così composto: ingresso/soggiorno da cui si accede a locale cucina con ripostiglio e a una delle due camere, disimpegno per accedere alla seconda camera e al bagno areato ed illuminato naturalmente.

**Materiali e finiture**

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati



---

Pavimenti in piastrelle 40x40  
Pavimenti e rivestimento in piastrelle nei locali bagni e cucina.  
Porta d'ingresso blindata  
Porte interne in legno tamburato  
Serramenti in alluminio con doppio vetro.  
Sistema di oscuramento con tapparelle in pvc.  
Bagno dotato di: lavabo, wc e vasca con doccia.  
Attacco lavatrice in ripostiglio cucina  
Balcone con pavimento in piastrelle per esterni e balaustra metallica

### **Impianti**

Impianto videocitofonico  
Impianto di condizionamento tramite n.3 split LG con unità esterna sul balcone  
Impianto elettrico sottotraccia, 220 V frutti B-Ticino  
Impianto idrico sottotraccia  
Impianto di produzione acqua calda sanitaria Vaillant  
Radiatori in acciaio con contabilizzatori calore

*Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità*

*Appartamento ristrutturato nelle sue finiture ed impianti nel 2010 circa*

**Stato generale buono**

**Vano Cantina** posta al piano seminterrato e composta da un unico locale. Accessibile da androne ingresso tramite scala di accesso al disimpegno cantine. Pavimento corridoio comune di accesso locali cantinati in battuta di cemento. Porta di accesso cantina in legno, pavimento rivestito in piastrelle, pareti locali intonacate e tinteggiate. Finestrella su cortile, impianto di illuminazione

**Stato normale**

*Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'appartamento oltre che alla cantina.*

## **2.5 Certificazione energetica**

**Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)** da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica- ma attualmente scaduto per decorrenza dei termini dal deposito avvenuto nel 2014. Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) validità anni 10 **scaduto il 26/04/2023.**



**CENED**  
Certificazione ENergica degli EDifici

Provincia \* MILANO Comune \* MILANO

Provincia catastale MILANO Comune catastale MILANO

Sezione urbana Es. A Foglio \* 418

Particella \* 27 Subalterno \* 25

Non sono un robot  [Privacy - Termini](#)

#### Dati pratica

Codice identificativo APE 1514601242213

Registrato il 26/04/2013

Valido fino a 26/04/2023

Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Indirizzo dell'edificio VIA DELLE FORZE ARMATE, 329

Provincia e comune catastali MILANO, MILANO

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	418	27	1
	418	27	5
	418	27	41
	418	27	25
	418	27	19
	418	27	29

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

## 2.6 Certificazioni di conformità impianti

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 16/12/2024 gli immobili sono risultati essere abitati dall'esecutata [REDACTED]

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **07/08/2024**.

*OGGETTO: POSTA CERTIFICATA PROT. 375191 - RICHIESTA  
CONTRATTI DI LOCAZIONE PER TRIBUNALE RG 927/2023*

In riferimento alla richiesta in oggetto si segnala che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi contratti in essere per i soggetti e l'immobile indicati

Cordiali saluti

Team gestione e controllo atti 1\*

Claudio Pellicanò

(firmato digitalmente)

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

**Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura**

### 4. PROVENIENZA IMMOBILE

#### 4.1 Attuali proprietari

**In forza di atto di compravendita** notaio Paolo De Martinis. In data 12 ottobre 2011 repertorio n. 96986/19412

**Trascrizione a Milano 1** in data 8/11/2011 ai nn. 45788/67290

**Galante Giovanni** nato a Castellaneta (TA) il 28/10/1974 C.F. GLNGNN74R28C136Z diritto di proprietà pari a 1/2 e **Gentile Samantha** nata a Milano (MI) il 28/10/1974 C.F. GNTSNT78M61F205P diritto di proprietà pari a 1/2

*Si allega alla presente il certificato notarile ventennale*



## 4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

**APICELLA Sandra (CF PCLSDR74H59C361A)** nata a Cava De' Tirreni (SA) il 19/06/1974 proprietà dal 26/02/2007 al 12/10/2011 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**CAPONE Gennaro (CF CPNGNR71T30G813W)** nato a Pompei (NA) il 30/12/1971 dal 26/02/2007 al 12/10/2011 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

in forza di atto di compravendita del 26/02/2007 Notaio Bufano Maria Sede Milano (MI) Repertorio n. 331357 -

**CASTELLUCCIO Lucia (CF CSTLCU67A47A463J)** nata a Ascoli Satriano (FG) il 07/01/1967 dal 30/06/1993 al 26/02/2007 Diritto di: Proprietà in regime di comunione dei beni

**DI GIOIA Savino (CF DGISVN61S27B915A)** nato a Trinitapoli (BT) il 27/11/1961 dal 30/06/1993 al 26/02/2007 Diritto di: Proprietà in regime di comunione dei beni

in forza di atto di compravendita del 30/06/1993 Notaio Ferrara Andrea Sede Casalpusterlengo (LO) Repertorio n. 45573

*Si allega alla presente il certificato notarile ventennale*

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 - Ispezione n. T154155 del 04/12/2024

Immobili: Comune di Milano

Catasto fabbricati Foglio: 418 - Particella 27 - Subalterno 25 – Appartamento con cantina -

Periodo da ispezionare: dal 04/12/2004

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

### - APPARTAMENTO con cantina – Via Forze Armate n. 329

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **418**, Mappale **27**, Sub. **25**, Piano **2-S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€ 610,71**

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente***
- *Altre limitazioni d'uso: **Non presenti***



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

### 5.2.1 Iscrizioni

**Iscrizione del 08/11/2011 a Milano 1**- Registro Particolare 12476 Registro Generale 67291  
Pubblico ufficiale Notaio De Martinis Paolo Repertorio 96987/19413 del 12/10/2011 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Credito Emiliano S.p.A.** con sede in Reggio Emilia di €. 416.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €. 208.000,00 a favore di [REDACTED]

### 5.2.2 Pignoramenti:

**Trascrizione del 09/11/2023 Milano 1** – Registro Particolare 58604 Registro Generale 78069  
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 23625 del 20/09/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili  
A favore del Condominio di Via Forze Armate 329 Milano P.IVA/C.F. 80303220158  
[REDACTED]

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

## 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

**Niente da rilevare:** da ispezione ipotecaria attuale in data **04/12/2024** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **09/11/2023**.



## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo studio Boccoleri Via Pistoia 11, 20153 Milano (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

**Spese di gestione condominiale:** **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

**Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione):** 6,80 spese generali, 29,35 generali palazzine/scale 6,87 riscaldamento

**Spese scadute:** **SI**

**Totale spese insolute ad oggi (al 22/12/2024): € 16.806,37**

**Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:**  
**€ 4.737,33** (annualità 2023 e 2024) come da report amministratore.

**Spese medie annue circa: € 2.400,00**

**Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:** -

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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 Certificazione di idoneità statica

**Certificato di idoneità statica (CIS) – SI PRESENTE** (*Certificato obbligatorio per il Comune di Milano*) *Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.*

*Si allega alla presente relazione il Certificato di Idoneità Statica (CIS) redatto dal. dott. ing. PIERDOMENICO REGAZZONI in data 12/02/2020. CIS depositato presso l'ordine degli ingegneri della provincia di Milano con numero di protocollo CIS-F205- 010434-00-D*

*Nota: come certificato dal CIS il fabbricato non presenta problematiche di tipo strutturale.*

"che le strutture in esame non presentano evidenti vizi o difetti costruttivi, lesioni o dissesti e/o cedimenti che pregiudichino lo stato di Sicurezza dell'immobile e che: - Il fabbricato possiede fondazioni il cui piano d'imposta risulta essere a quota inferiore rispetto alla quota del pavimento del piano seminterrato; - Il buono stato di conservazione delle fondazioni permette di escludere il possibile verificarsi di cedimenti delle strutture murarie."

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO** Non è presente, nel vano scale comune, un montascale che permette l'accesso all'appartamento.



## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come risulta dalla dichiarazione di parte venditrice nell'atto di compravendita del notaio Paolo De Martinis in data 12 ottobre 2011 repertorio n. 96986/19412. Parte venditrice dichiara inoltre che non sono state apportate modifiche all'immobile che richiedano provvedimenti autorizzativi ad eccezione di pratica edilizia denuncia di inizio attività in data 15/03/2007 protocollo n. 258172/2007 e che successivamente sono state eseguite opere in assenza di provvedimento abilitativo per le quali è stata rilasciato dal comune permesso di costruire in sanatoria n. 2982 in data 8 luglio 2011. E che successivamente non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano è stata inoltrata in data 17/12/2024. L'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici Tecnici del Comune di via Sile 7 è stato effettuato in data 21/01/2025.

Condono edilizio n. 2982 anno 2011 atti n. 317221/86 via delle Forze Armate n. 329

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e la pratica di condono edilizio recuperata.*

### 7.2 Conformità edilizia immobile

Condono edilizio n. 2982 anno 2011 atti n. 317221/86 via delle Forze Armate n. 329

Il condono edilizio "sana" la realizzazione di tutte le opere urbanistiche che non sono state autorizzate, sottraendosi alle pene previste per l'illecito perpetrato.

il primo condono edilizio (**legge 47/1985**)

il secondo condono edilizio (**legge 724/1994**)

il terzo condono edilizio (**legge 326/2003**)

Vista la domanda di condono presentata in data 29/08/1986 e i documenti acclusi, si rilascia **Permesso di Costruire in Sanatoria** a Capone Gennaro per la realizzazione di veranda e modifiche interne in unità immobiliare al piano secondo (opere ante "67) in data 18 luglio 2011

Descrizione opere: installazione di serramenti su intelaiatura metallica a chiusura balcone e modifiche zona ingresso appartamento (sub. 25)

**Certificato di abitabilità-agibilità** visto il Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato l' 08/07/2011

Dichiarazione della proprietà che le opere abusive condonate sono di dimensioni inferiori a mc 450 non hanno comportato opere soggette a verifiche statiche e che le opere non richiedono il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi

**Pratiche edilizie/lavori in corso:** - Non presenti -

Da controllo sulle planimetrie della pratica edilizia di condono sopra riportata **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto sanato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

**APPARTAMENTO CON CANTINA  
STATO REGOLARI**

Si dichiara la **conformità edilizia** dell' immobile oggetto di esecuzione



### 7.3 Conformità catastale immobili

Scheda catastale abitazione recuperata presso la banca dati Agenzia del Territorio del 20/07/2011 Pratica n. MI0640502 in atti dal 20/07/2011 (n.128649.1/2011)

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per l'appartamento con vano cantina e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

***APPARTAMENTO con vano cantina STATO –REGOLARE –***

Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

*Di seguito la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio*

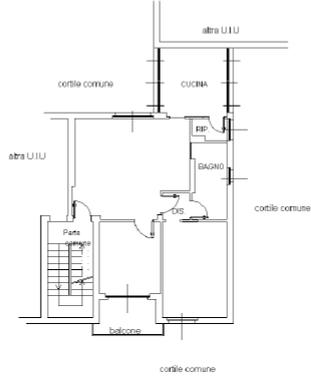
- **APPARTAMENTO con vano cantina Fg. 418 Mapp. 27 Sub. 25**



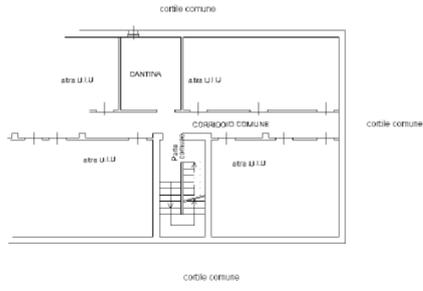
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano</b>	Dichiarazione protocollo n. MI0640502 del 20/07/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano Via Delle Forze Armate civ. 329	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Brunetto Paolo	N. 10804
Sezione: Foglio: 418	Iscritto all'albo: Geometri	
Particella: 27	Prov. Milano	
Subalterno: 25		

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO SECONDO**  
H. 2,90 mt.



**PIANO SEMINTERRATO**  
H. 2,60 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2024 - n. T52263 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2024 - Comune di MILANO (P203) - Foglio 418 - Particella 27 - Subalterno 25 -  
VIA DELLE FORZE ARMATE n. 329 - Scheda C Interno 25 Piano 2-31



## 7.4 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

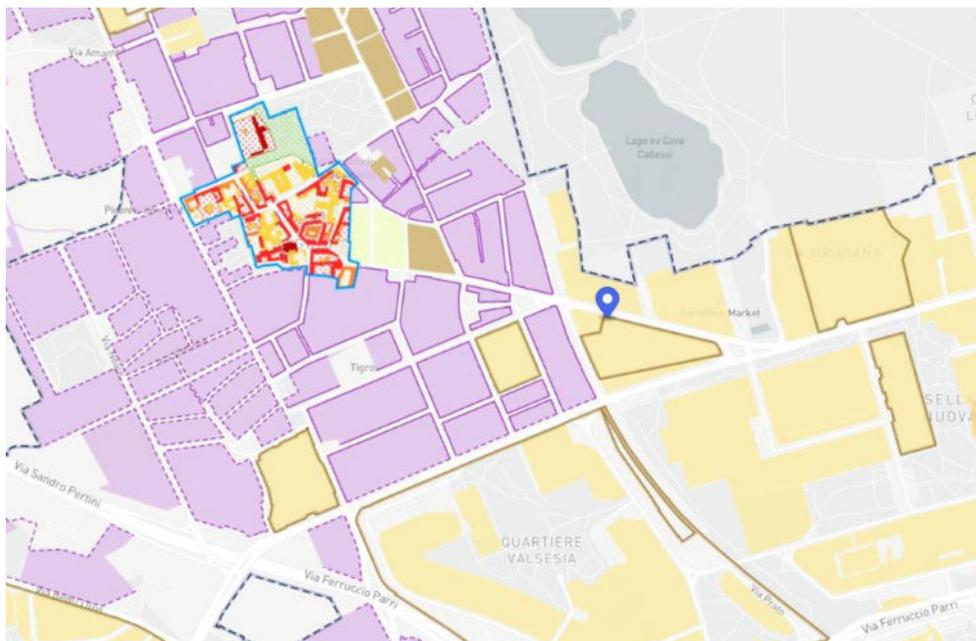
**Vendita di unità immobiliare** ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

**COMUNE di Milano (MI)**

**Immobile sito in Via Forze Armate n. 329**

### ESTRATTO PGT



## LEGENDA PGT

### ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II - CAPO V

	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)		Insiemi urbani unitari (Art. 21.6)
	Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)		
	Tessuti urbani della città giardino (Art. 21.4)		
	Tipologia rurale (Art. 21.5)		
	Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale (Art. 21.7)		

Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione  
Tessuti urbani a impianto aperto ADR  
Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile  
Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

Riquadro 4 Municipio **7**  
Nucleo di Identità Locale **56 FORZE ARMATE**

*Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area*



## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

#### **LOTTO UNICO: Appartamento con vano cantina**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### **Superficie commerciale - Le normative di riferimento -**

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla somma delle seguenti superfici, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### **1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale**

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

**2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini** ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### **3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti**

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.



## 8.2 Dati metrici del bene

### Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento con vano cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Appartamento: **76,00** mq

Balcone: **4,50** mq

Vano cantina **11,60** mq

Altezza interna appartamento: **280** cm

Altezza cantina: **195** cm

## 9. STIMA

**LOTTO UNICO** composto da - dati catastali -:

- **APPARTAMENTO con cantina – Via Forze Armate n. 329**

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/4 (Abitazione di tipo popolare)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **418**, Mappale **27**, Sub. **25**, Piano **2-S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**, Rendita **€. 610,71**

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 e 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 del bene.

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.

### 9.1 Criterio di stima

#### **Analogico comparativo**

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

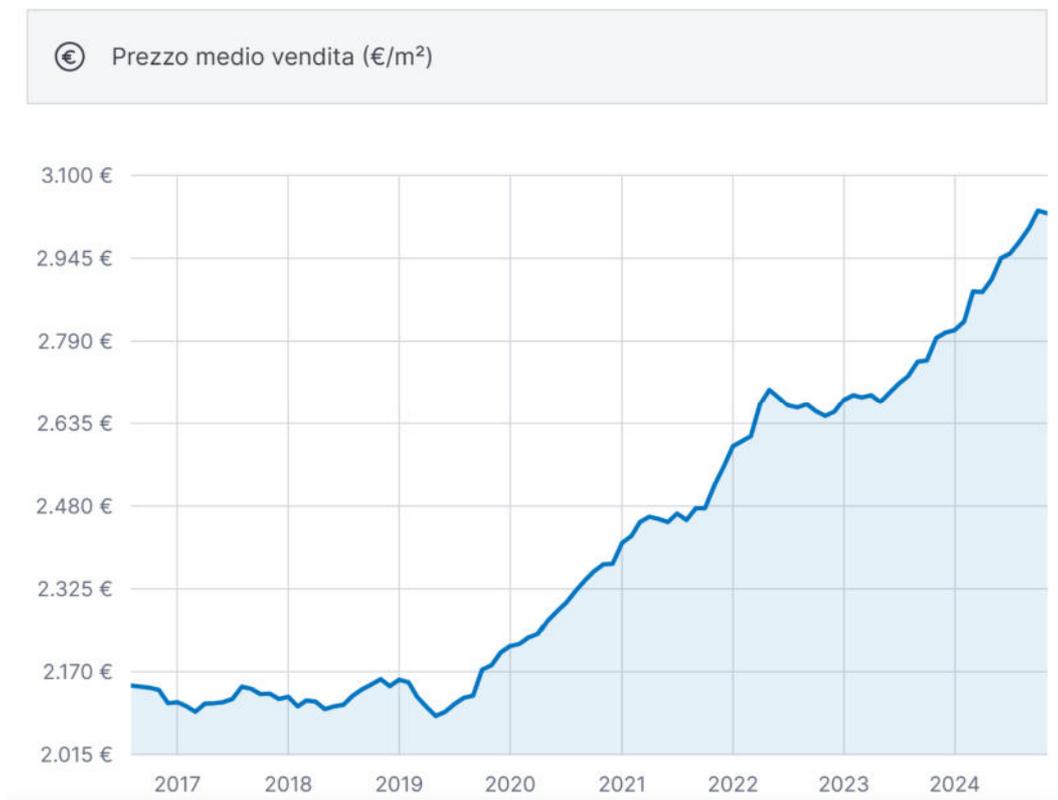
### 9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2024**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Milano zona Bisceglie, Baggio, Olmi -





Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Milano (MI) zona Bisceglie, Baggio, Olmi  
Report attuale da Immobiliare.it

A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.029 al metro quadro**, con **un aumento del 8,33% rispetto a Novembre 2023** (2.796 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bisceglie, Baggio, Olmi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 3.034 al metro quadro.

### 9.3 Valore applicato nella stima

#### 1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Sono state recuperate due offerte di vendita per appartamenti posti entro un raggio di 750 metri dal bene oggetto di stima, via Eligio Brigatti e via Val Cannobina, trilocali con un bagno e con cantina/solaio posti al secondo piano di complessi edilizi popolari realizzati negli anni 60/70. Immobili nello stato di buoni/abitabili.

##### 1) Via Val Cannobina 9



**Appartamento in Vendita**  
Via Val Cannobina 9 20152, Milano (MI)  
Zone: Bisceglie, Baggio, Olmi  
Quartiere: Baggio

**€ 190.000**  
Riferimento: 60985802



Locali: 3  
Anno di costruzione: 1965  
Piano: 2  
Garage: 1  
Balcone: Sì

Bagni: 1  
Cucina: Angolo cottura  
Totale piani: 5  
Stato: Buono / Abitabile  
Giardino: Comune

Superficie: 83 m<sup>2</sup>  
Disponibilità: libero  
Ascensore: Sì  
Spese condominio: € 200/mese

## 2) Via Eligio Brigatti

**Appartamento in Vendita**  
Via Eligio Brigatti 20100, Milano (MI)  
Zone: Bisceglie, Baggio, Olmi  
Quartiere: Baggio

**€ 189.000**  
Riferimento: V001040



Locali: 3  
Cucina: Cucinotto  
Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1  
Piano: 2  
Spese condominio: € 250/mese

Superficie: 80 m<sup>2</sup>  
Ascensore: Sì  
Balcone: Sì

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 5%.

Alle offerte di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare. Vedere anche le schede offerte di vendita e il rilievo fotografico dell'appartamento allegati alla presente perizia.

Sono stati applicati ai prezzi di vendita un coefficiente maggiorativo per il buono stato



dell'appartamento da stimare nelle sue finiture ed impianti e per la presenza di parti comuni e giardino del complesso condominiale in buono stato manutentivo. Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia + 10 %

Sono stati applicati ai prezzi di vendita un coefficiente decrementativo perché l'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo senza ascensore. Totale decremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia - 5 %

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo rispetto ai valori recuperati di vendita nella zona del + 5%

Si applica un valore stima a pari:

**Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.320,00/m<sup>2</sup>**

Valore arrotondato

## **2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.**

**Provincia di Milano Comune: Milano**

Fascia/zona: Suburbana/Baggio, Q. Romano, Muggiano

Codice zona: E5 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazione di tipo economico nello stato conservativo normale** è di: **€ 1.650/m<sup>2</sup> – 2.350/m<sup>2</sup>.**

Per un valore medio pari ad **€. 2.000,00/m<sup>2</sup>.**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

### ***Negatività riscontrate:***

*Mancanza di ascensore per un appartamento posto al secondo piano.*

### ***Positività riscontrate:***

*Appartamento ristrutturato e con buone finiture*

*Ampio locale cucina*

*Stato parti comuni fabbricato/giardino comune*

*Vicinanza negozi e mezzi di trasporto pubblico*

Viste le positività/negatività si ritiene corretto applicare coefficiente correttivo rispetto ai valori medi di zona pari ad: +15%

Si applica un valore stima a pari:



**Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.300,00/m<sup>2</sup>**

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con cantina**

**Valore finale applicato nella presente stima:  
€ 2.310,00/m<sup>2</sup>**

**9.4 Valutazione del lotto**

**TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO**

	<b>Superfici</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 76,00	1,00	m <sup>2</sup> 76,00	<b>2.310,00</b>	175.560,00
Balcone	m <sup>2</sup> 4,50	0,30	m <sup>2</sup> 1,35	c.s.	3.188,50
Cantina	m <sup>2</sup> 11,60	0,25	m <sup>2</sup> 2,90	c.s.	6.699,00
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>185.377,00</b>
Superficie totale rilevata	m <sup>2</sup> <b>92,10</b>				
Tot. sup. commerciale			m <sup>2</sup> <b>80,25</b>		
<b>TOTALE LOTTO</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>185.400,00</b>

**Appartamento con vano cantina**

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

**TOTALE VALORE LOTTO € 185.400,00**

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**



## LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Trib. Milano € **9.270,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € **0,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € **0,00**
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € **4.737,33**

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 14.007,33**

<b>VALORE LOTTO</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€ 171.392,67</b>
--	---------------------

<b>VALORE LOTTO</b> (arrotondato)	<b>€ 170.000,00</b>
-----------------------------------	---------------------

### 9.6 Prezzo base d'asta

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO</b> (arrotondato) <b>€ 170.000,00</b>
--

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione  
Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

### 10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

### 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

**Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene**

#### Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna.**

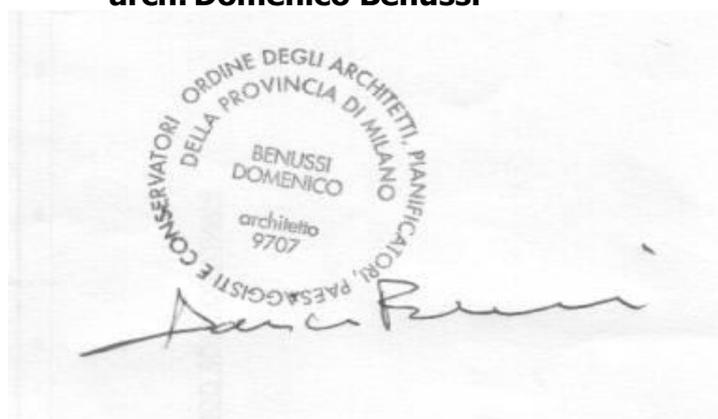
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta 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.

Distinti saluti.

Milano, **27/01/2025**

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**



---

## 12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento ed estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposta ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Accesso atti comunali e pratiche edilizie
12. Estratto PGT di zona e N.T.A.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima

