

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 333 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: U.I. in MILANO (MI), Via Privata Preneste n. 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in MILANO (MI), Via Preneste n. 4

Categoria: A/4 – Abitazioni di tipo popolare

Dati Catastali: foglio **337**, particella **34**, subalterno **36**

Stato occupativo

Corpo A: GIURIDICAMENTE "LIBERO".

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 24/07/2024, l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono risultate occupate dal Debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 167.000,00

da occupato: € 125.000,00



LOTTO 001**(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Via Preneste n. 4, Scala E, interno 95, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, a circa 1,50 Km dallo Stadio di San Siro e a circa 2,20 Km dall'Ospedale San Carlo Borromeo :

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al terzo piano di un edificio di n. 6 piani privo di ascensore, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con cucinotto in vano separato, n. 1 camera da letto, n. 1 ingresso-antibagno e n. 1 bagno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Est e di n. 1 cantina al primo piano interrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **63,30 mq circa** (dei quali **54,80 mq** a locali abitabili **3,40 mq** a balcone e **5,10 mq** a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **57,10 mq circa** (dei quali **54,80 mq** a locali abitabili **1,02 mq** a balcone e **1,28 mq** a cantina).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1000/1000 di piena proprietà dell'immobile di **xxx**, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: **xxx**, nato in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **337**, particella **34**, subalterno **36**

dati classamento: categoria catastale **A/4**, classe **2**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Milano, Via Privata Preneste n. 4, Piano 3

Dati derivanti da: visura catastale

1.4. Anagrafe

Dal "Certificato contestuale" rilasciato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 03/07/2024 e 02/09/2024, e dal sopralluogo effettuato in data 24/07/2024, è emerso che l'appartamento e la cantina pignorati sono occupate dal Debitore esecutato, di stato civile "xxx", per xxx.



1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: a Nord appartamento n. 113, a Est appartamento n. 94, ballatoio e area comune, a Sud vano-scala, area comune e appartamento n. 96, a Ovest area comune;
- della CANTINA: a Nord cantina n. 94, a Est corridoio, a Sud cantina n. 96, a Ovest area comune.

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

- Per completezza d'informazione si segnala quanto segue:
 1. nell' "Atto di Pignoramento" viene precisato che il Creditore Procedente *"dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene, unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze, dei quali viene offerta la descrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 c.p.c....Catasto Fabbricati – Comune di Milano – Via Privata Preneste n. 4: Foglio 337, part. 34, sub. 36, p. 3, cat. A/4, vani 4,0, classe 2, rendita di € 289,22"* – la cantina al piano interrato è dunque menzionata esclusivamente come "pertinenza";
 2. Nella "Visura catastale storica" i beni pignorati sono identificati al Foglio 337, Particella 34, Subalterno 36, categoria A/4, classe 2, vani 4, piano 3 – la cantina al piano interrato NON è dunque indicata (sarebbe al piano S1);
 3. Nel corrente "Atto di Compravendita", Rep. 58/35 del 13/01/2000, trascritto a Milano 1, in data 08/02/2000, ai nn. 6267/4209), il Debitore esecutato *"dichiara di acquistare la piena proprietà della seguente unità immobiliare: nel fabbricato condominiale in Comune di Milano via Preneste n. 4, scala E, costituita da un appartamento di due locali e servizi al piano terzo con cantina al piano cantinato, indicati con l'interno 95. Il tutto risulta distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune come segue: - partita 1279859, foglio 337, mappale 34, subalterno 36, via Preneste n. 4, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 4, Rendita Catastale Lire 560.000 (cinquecentosessantamila), pari a Euro 289,22 (duecentottantanove virgola ventidue)." – la cantina al piano interrato è dunque indicata.*

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **MILANO**

Fascia/zona: **D24 / Microzona 46 – Periferica / SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato "Esselunga", Via Mario Morgantini n. 15

Supermercato "Carrefour Express", Via Paravia n. 77



Farmacia "San Matteo", Via Matteo Civitali n. 41
Farmacia "Selinunte", Piazzale Selinunte n. 4
Autofficina "Raf", Via Privata Tracia n. 3
Carrozzeria "Ticino Auto S.r.l.", Via Matteo Civitali n. 27
Carrozzeria "Fratelli Alzani", Via Bernardo Zamagna n. 13
Scuola Statale Primaria "G. Lombardo Radice", Via Paravia n. 83
Liceo Coreutico "Tito Livio" di Milano, Via Gozzadini n. 1
Ospedale "San Carlo Borromeo", Via Pio II n. 3
Casa di Cura "San Giovanni", Via Matteo Civitali n. 71
Ambulatorio "Centro Medicina dello Sport", Via Gozzadini n. 7
IRCCS "S. Maria Nascente" - Fondazione Don Gnocchi, Via Alfonso Capecelatro n. 66
Stadio "San Siro", Piazzale Angelo Moratti
Ippodromo "Snai San Siro", Piazzale dello Sport n. 16
Centro sportivo "Tennis Esquilino Associazione", Via Simone Stratico n. 11

Attrazioni paesaggistiche: Monte Stella, Via Enrico Terzaghi

Parco delle Cave, Via Bianca Milesi n. 2

Boscoincittà, Via Novara, 390

Parco Aldo Aniasi, Via Cascina Bellaria n. 4

Attrazioni storiche: Cascina Melghera

Fiera di Milano / Fieramilanocity

Principali collegamenti pubblici: Autobus linee 49, 98,

Collegamento alla rete stradale / autostradale: Via Novara

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale facente parte di un articolato complesso edilizio composto da n. 10 fabbricati ad impianto rettangolare disposti parallelamente alla Pubblica Via.

Detto edificio è composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali di servizio, n. e n. 5 piani adibiti a residenza), costruito nella prima metà degli anni '40 del XX secolo.

- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: rivestimento c.d. "a cappotto" di recente realizzazione in regime di "uperbonise110%", con finitura a intonaco civile, balconi con parapetti in profilati in ferro verniciato;
- accesso pedonale: n. 1 cancello a battente in profilati in ferro verniciato prospiciente la Pubblica Via + n. 1 portone a battente in profilati in



alluminio verniciato e specchiature in vetro smerigliato;

- accesso carraio: n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro verniciato;
- scala interna: a "C", con gradini in cemento con finitura in graniglia e rivestimento parietale in pittura plastica con effetto "bucciato";
- ascensore: assente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al terzo piano della scala "E" dell'edificio anzidetto, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con cucinotto in vano separato, n. 1 camera da letto, n. 1 ingresso-antibagno e n. 1 bagno).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Est e di n. 1 cantina al primo piano interrato

APPARTAMENTO:

- esposizione: unica, a Est;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato (locali di abitazione e ingresso-antibagno), piastrelle in ceramica/gres porcellanato (bagno e cucinotto);
- pavimenti: gres porcellanato (soggiorno-pranzo, cucinotto e balcone), marmette in graniglia (ingresso-antibagno e bagno), parquet prefinito (camera da letto);
- infissi esterni: legno verniciato bianco, con vetro singolo, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio;
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno;
- porte interne: è presente solo quella del bagno, a battente, in legno verniciato bianco, con specchiatura superiore in vetro singolo smerigliato, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione dell'edificio;
- impianto citofonico: citofono audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato e NON contabilizzato; radiatori in ghisa a colonne, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio;
- acqua calda sanitaria: prodotto da scaldacqua autonomo a gas metano installato nel bagno;
- impianto gas: tubazioni in ferro a vista;
- servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc e piccola vasca da bagno, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione dell'edificio;
- impianto di condizionamento: –
- altezza dei locali: 3,03 m ca.;
- condizioni generali: discrete; in sede di sopralluogo (24/07/2024) sono state riscontrate tracce di infiltrazioni (non è dato sapere se ancora attive) in corrispondenza del soffitto del bagno, nella zona della finestra, ed in corrispondenza dell'architrave e del sopraluce di questa; è



stata altresì riscontrata una riparazione all'impianto di scarico ed idrico-sanitario nella zona sotto al lavabo, con uno scasso nella muratura ancora aperto (sicché le tubazioni sono in vista). Si segnala infine che **il contatore ed il quadro elettrico presentano un groviglio di cavi a vista non protetti da tubazione corrugata, che potrebbero essere causa di folgorazione, e che dovranno essere tempestivamente protetti.**

CANTINA:

- esposizione: –
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: –
- porta di ingresso: a battente in legno verniciato;
- impianto elettrico: –
- altezza dei locali: 2,53 m ca.;
- condizioni generali: sufficienti / mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) **NECESSARIO** ai fini del passaggio di proprietà e della locazione e **MANCANTE**.

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

- CANTINA: A.P.E. **NON NECESSARIO**, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente discreto (fatte salve le annotazioni al paragrafo 2.3 cui si rimanda) ma, in ogni caso, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica



“Certificato di Idoneità Statica Livello I, Condominio Via Privata Preneste n. 4 – scala D/E/F”, del 17/05/2020, validità 15 anni, a firma dell’Ing. Fabio Apolo Ratti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo “1.4 – Anagrafe”, dal “Certificato contestuale” rilasciato dall’Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 03/07/2024 e 02/09/2024, e dal sopralluogo effettuato in data 24/07/2024, è emerso che l’appartamento e la cantina pignorati sono occupate dal Debitore esecutato, di stato civile “xxx”, per xxx.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 08/07/2024 l’Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente l’assenza di qualsivoglia contratto di locazione / comodato d’registrato relativo all’unità immobiliare pignorata e intestato al Debitore esecutato.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal “Certificato Notarile” del 16/04/2024, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall’acquisizione dell’ultimo Atto di provenienza dell’unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di separazione dei beni, in forza di Atto Notarile Pubblico, “Compravendita”, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

3.3. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di xxx, per acquisto da **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, con Atto Notarile Pubblico, “Compravendita”, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx,

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal “Certificato Notarile” del 16/04/2024, a firma del xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall’acquisizione dell’ultimo Atto di provenienza dell’unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –



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

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

- **Iscrizioni:**
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

Ipoteca legale iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione, in data xxx, Rep. xxx,
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale
- **Pignoramenti:**
Pignoramento del xxx, n. xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,
a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,
contro **xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx
- **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note/osservazioni: –

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **xxx**, con sede in xxx (xx), xxx, c.a.p. xxx, tel. xxx, e-mail: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **16,20 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): – **(mancanza contabilizzatori)**



6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/01** al **31/12** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

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

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 1.981,22**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa di:

- mancanza dell'ascensore condominiale;
- dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno;
- larghezza della porta del bagno (65 cm).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020) detto edificio si trova in "*TUC – Tessuto Urbano Consolidato: ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) / Rigenerazione: Nuclei storici esterni (Art. 15.6)*", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "*3 - Media*".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- "Licenza per Opere Edilizie", Atti 18237/1227/1940, del 26/02/1940 (Via Tracia n. 3);
- "Licenza di Occupazione", n. 235, Atti 150267/26328/41, del 20/11/1946 (Lotto "C", Fabbricato "2");
- "C.I.L.A-S" (Superbonus 110%), n. DPLGGS57R21F205O-12112022-1437, del 13/11/2022, per efficientamento energetico e miglioramento sismico (edificio Via Preneste n. 4,



foglio 337, particella 34).

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 24/07/2024, l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla vigente Normativa ed alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo, a causa di difformità di seguito elencate:

- Larghezza e profondità del soggiorno-pranzo e della camera da letto, che sono risultate sensibilmente diverse da quelle DESUMIBILI dalla planimetria NON QUOTATA allegata alla "Licenza di Occupazione" di cui sopra;
- Mancanza della porta dell'antibagno e del cucinotto (vi è solo il telaio);

Al sopralluogo del 24/07/2024, la CANTINA è risultata CONFORME alla rappresentazione grafica di cui all'ultimo titolo edilizio abilitativo; tuttavia l'attuale assetto distributivo del piano cantinato è risultato difforme / diverso da quello rappresentato in Atti.

Opere rimediali: Per quanto la valutazione di conformità dell'APPARTAMENTO sia stata effettuata alla luce di una planimetria in scala, ma priva di indicazioni dimensionali (c.d. quote), si ritiene comunque prudente prevedere la predisposizione una pratica edilizia di "Sanatoria" (C.I.L.A.) per "dichiarare" le difformità dimensionali rilevate.

Sarà altresì necessario rimettere in opera le porte dell'antibagno e del cucinotto, onde "disimpegnare" la zona di preparazione dei cibi da quella contenente il vaso igienico, come prescritto sia dal titolo edilizio che dalla vigente Normativa in materia igienico-sanitaria.

Costi stimati: € 1.500 "C.I.L.A. in Sanatoria" + € 1.000,00 sanzione (stimata) + € 500,00 nuova porta antibagno + € 1.000,00 nuova porta cucinotto (quest'ultima fatta "a misura" avendo larghezza non standard (63 cm).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 24/07/2024, l'APPARTAMENTO è risultato CONFORME dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Si segnala tuttavia che la CANTINA non è indicata all'interno della "Visura Catastale" dell'unità immobiliare della quale costituisce pertinenza, né è rappresentata all'interno della relativa planimetria catastale (seppure essa sia menzionata e numerata del corrente Atto di possesso).

Alla luce delle recente Normativa in materia catastale, detta CANTINA dovrà essere accatastata separatamente rispetto all'appartamento ed essere rappresentata su una planimetria separata.

Costi stimati: € 500,00 per n. 1 pratica catastale "Docfa" + € 50,00 per oneri e tributi catastali.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	54,80	100%	54,80
Balcone	mq.	3,40	30%	1,02
Cantina	mq.	5,10	25%	1,28
		63,30		57,10
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che



sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall' Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall' Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: **D24 / Microzona 46 – Periferica / SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI**

Stato conservativo: **Abitazioni di tipo economico - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.000** / prezzo max. **2.650** (€/mq)

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.600** / prezzo max. **4.300** (€/mq)

Compravendite recenti

Periodo: gennaio-maggio 2024

Valore di mercato: prezzo medio **3.200** (€/mq)



4	Residenziale - Marzo 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 225.000 €		225.000 €	3.285 €
	Immobile: PER C02 6 m2	25%	6,00	1,50
	Immobile: RES A03 67 m2	100%	67,00	67,00
				68,50
5	Residenziale - Marzo 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 245.000 €		245.000 €	4.153 €
	Immobile: RES A03 59 m2	100%	59,00	59,00
6	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 229.000 €		229.000 €	3.137 €
	Immobile: RES A03 73 m2	100%	73,00	73,00
7	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 217.950 €		217.950 €	2.564 €
	Immobile: RES A03 85 m2	100%	85,00	85,00
8	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 77.110 €		77.110 €	1.056 €
	Immobile: RES A04 73 m2	100%	73,00	73,00
9	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 225.000 €		225.000 €	4.018 €
	Immobile: RES A03 56 m2	100%	56,00	56,00
10	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 65.000 €		65.000 €	1.250 €
	Immobile: RES A04 52 m2	100%	52,00	52,00
11	Residenziale - Maggio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 270.000 €		270.000 €	5.320 €



	Immobile: PER C02 15 m2	25%	15,00	3,75
	Immobile: RES A03 47 m2	100%	47,00	47,00
				50,75

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
3	110.000 €	32,00	-3.438 €
1	62.500 €	34,00	-1.838 €
2	65.000 €	50,00	1.300 €
11	270.000 €	50,75	5.320 €
10	65.000 €	52,00	1.250 €
9	225.000 €	56,00	4.018 €
5	245.000 €	59,00	4.153 €
4	225.000 €	68,50	-3.285 €
6	229.000 €	73,00	-3.137 €
8	77.110 €	73,00	-1.056 €
7	217.950 €	85,00	-2.564 €
		5	
		3.208 €	/ mq
ARROTONDAMENTO		3.210 €	/ mq

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: II-2023

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore di mercato: prezzo min. **1.700** / prezzo max. **2.300** (€/mq)

Stato conservativo: **Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio**

Valore di mercato: prezzo min. **2.400** / prezzo max. **3.300** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Settembre 2024

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **3.107** / prezzo max. **4.282** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 3.200 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	54,80	€ 3.200,00	€ 175.360,00
Balcone	A/4	1,02	€ 3.200,00	€ 3.264,00
Cantina	A/4	1,28	€ 3.200,00	€ 4.096,00
		57,10		€ 182.720,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	9.135,20
---	-----	----------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	2.200,00
--	-----	----------

Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	4.550,00
--	-----	----------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	166.818,80
--	---	------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	167.000,00
--	----------	-------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	125.000,00
---	---	------------

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

–

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo PEC alla Casa Comunale.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 11 settembre 2024.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx, del xxx;
- 11) Nota di Iscrizione nn. xxx, del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 13) Atto di trasferimento Rep. xxx, del xxx;
- 14) Regolamento di Condominio;
- 15) Tabelle Millesimali;
- 16) Bilancio e Riparto Consuntivi 2022;
- 17) Bilancio e Riparto Consuntivi 2023;
- 18) Bilancio e Riparto Preventivi 2024;

