

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**COPIA PRIVACY**

**RG 290/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO 1)



## INDICESINTETICO

### Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Milano Via Luigi Ornato n. 18

Categoria: **A/10** [Ufficio]

Dati Catastali: foglio 77, particella 113, subalterno 706

Categoria: **C/2** [magazzino]

Dati Catastali: foglio 77, particella 113, subalterno 707

Dati Catastali: foglio 77, particella 113, subalterno 708

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risulta libero.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 82.000,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano, nel fabbricato condominiale di via Luigi Ornato 18, compendio immobiliare composto da un ufficio Sub. 706 di due vani al piano primo privo di servizio igienico con soprastante altro locale ad uso deposito di due vani piano secondo Sub. 708 collegato mediante scala interna, nonché servizio igienico sub. 707 ubicato sul ballatoio comune del piano primo.

Si precisa che i sub. 706 e 707, rispettivamente destinati a ufficio e servizio igienico derivano dalla denuncia di variazione inoltrata all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati del 02.05.2023 prot. MI071144 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

Si precisa che il Sub. 708 con destinazione deposito deriva dalla denuncia di variazione inoltrata all'Ufficio del Territorio Sezione Fabbricati in data 2.05.23 per soppressione del Sub. 703 censito e identificato come abitazione nei decreti di trasferimento (denuncia di accatastamento del 8.06.2004 MI0386357 come "fabbricato escluso da collegare") a causa del diniego della richiesta di permesso di costruire in sanatoria (condono edilizio) inoltrata ai sensi ai sensi del DL 269/2003 convertito nella L. 24.11.2003 n. 326/2003 in atti 496206/2004 per improcedibilità della stessa ai sensi dell'art.32 della legge 326/03 e successive modifiche.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà del Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

### 1.3. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: proprietà per **1/1**

Dati identificativi:

Foglio 77 particella 113 sub. 706

Dati classamento:

cat. **A/10**; Z.c.3 classe2; consistenza vani 2,0; sup. catastale 55mq; R.c. €. 821,17 via Luigi Ornato 18, P.1 (dati derivanti dalla denuncia di variazione del 2.05.2023 n.MI071144 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione)

Dati identificativi:

Foglio 77 particella 113 sub. 707 (bene comune censibile)

Dati classamento:

cat. **C/2**; Z.c.3; classe 3; consistenza mq.1; sup. catastale 2 mq. R.c. €. 1,55 via Luigi Ornato 18, P.1 (dati derivanti dalla denuncia di variazione del 2.05.2023 n.MI071144 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione)



Dati identificativi:

Foglio 77 particella 113 sub. 708

Dati classamento:

cat. **C/2**; Z.c.3; classe 3; consistenza mq.48; sup. catastale 58 mq. R.c. €. 74,37 via Luigi Ornato 18, P.2 (dati derivanti dalla denuncia di variazione del 2.05.2023 n.MI0171144 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione)

#### 1.4. Coerenze in un sol corpo

- Sub.706: prospetto sul cortile comune mapp.112; proprietà di terzi mapp.114; proprietà di terzi mappale 119; ballatoio comune mapp. 113 e prospetto sul cortile comune mapp. 112.
- Sub. 707: passaggio comune per due tratte, proprietà al mapp. 119, proprietà al mapp. 105
- Sub.708: cortile comune mapp.112; proprietà di terzi mapp.114; proprietà di terzi mappale 119; ballatoio al piano primo mapp. 113 e cortile comune mapp.112

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

Nella nota di trascrizione del pignoramento n. 25162/18805 del 11.04.2023 le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state identificate con il fg. 77 mapp.113 Sub.702 (ufficio) e Sub.703 (abitazione).

Alla data della presente tali unità immobiliari sono identificate con i sub. 706 (ufficio), 707 (deposito - bene comune censibile) e 708 (deposito) in forza della denuncia di variazione del 2.5.2023 n. MI0171144 inoltrata all'Ufficio del Territorio di Milano Sezione Fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione per soppressione dei Sub. 702 e 703.

Si precisa che per l'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 708 la variazione ha comportato anche la modifica della destinazione d'uso da abitazione a deposito causa del diniego della richiesta di permesso di costruire in sanatoria (condono edilizio) inoltrata ai sensi ai sensi del DI 269/2003 convertito nella L. 24.11.2003 n. 326/2003 in atti 496206/2004 per improcedibilità della stessa ai sensi dell'art.32 della legge 326/03 e successive modifiche.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/ NIGUARDA. BIGNAMI, PARCO NORD

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni:

La via Luigi Ornato si trova nel quartiere di Niguarda, poco distante con il confine del Comune di Bresso, dal parco Nord e dall'ospedale Maggiore. La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale con la presenza di negozi.



Principali collegamenti pubblici: bus e tram che permettono un facile collegamento con il resto della città.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari sono ubicate in un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra oltre un sottotetto, la cui costruzione risale ai primi anni del 900 edificato con tipologia a ballatoio. L'accesso alle varie unità immobiliari del piano primo, avviene dal ballatoio comune attraverso il corpo scale al quale si accede dal cortile mediante l'androne comune pedonale e carraio, delimitato su strada da portone azionato elettronicamente.

Per una più facile lettura si procede alla descrizione delle caratteristiche costruttive estrinseche del fabbricato, mentre le caratteristiche intrinseche sono suddivise per ciascuna porzione immobiliare contraddistinta dai relativi subalterni, a corredo di quanto esposto si allega documentazione fotografica probatoria.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- Struttura portante: mattoni pieno con tamponamenti in laterizio
- facciate: intonacate e tinteggiate
- copertura: struttura portante in legno con manto tegole marsigliesi
- androne: pavimentazione in pietra, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con travi al legno a vista
- serramenti esterni: in alluminio e vetro/ legno e vetro con oscuramenti a persiana; negozi serramenti in alluminio e vetro con serrande in lamiera verniciata
- scale e ballatoio: a rampe con pedate e alzate a sbalzo in pietra rivestite in granito; pareti corpo sale intonacate e tinteggiate;
- condizioni generali del fabbricato: discrete

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari (all. 4)

### Sub. 706 ufficio

- esposizione: affaccio sul cortile lato nord/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in monocottura
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di raffrescamento/riscaldamento autonomo con fancoil la cui unità principale è posta sul ballatoio comune;
- altezza dei locali: mt 2,70 circa;
- condizioni generali: buone

### Sub. 707 deposito (bene comune censibile)

- esposizione: ///;
- porta ingresso: tipo a battente in legno;
- pareti: intonacate
- pavimenti: monocottura
- impianto citofonico: //;
- impianto elettrico: //;
- impianto di raffrescamento/riscaldamento: //



Sub. 708 deposito

- esposizione: ///;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate altezza min, mt 2.15 max mt.3.90
- pavimenti: monocottura
- impianto citofonico: //;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto di raffrescamento/riscaldamento: autonomo con fancoil la cui unità principale è posta sul ballatoio comune;

**2.4. Certificazioni energetiche**

Non presenti

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non prodotte.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 12 settembre 2023 alle ore 9:00, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi, il tutto è stato visionato con la parte esecutata ed il Custode Giudiziario Dott. \_\_\_\_\_ nominato dal Tribunale di Milano. **(all. 5)**

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa la Parte Esecutata come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate non ci sono in essere contratti di locazione. **(all. 6)**

**4. PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 2 maggio 2023 sottoscritta dal Notaio \_\_\_\_\_ Notaio in Delebio iscritto al Ruolo del Distretto di Sondrio **(all.7)**, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.9)** risulta quanto segue:

**4.1. Attuale proprietà**

\_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ proprietario per la quota dell'intero delle unità immobiliari identificate con i Sub. 702 e 703.

- Sub. 702 pervenutogli in forza del decreto di trasferimento immobili del 16.04.2019 rep. 2591 atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano trascritto a Milano 1 il 31.05.2019 ai n. 40859/27572 dalla Società \_\_\_\_\_ con sede in Milano C.F. \_\_\_\_\_
- Sub. 703 pervenutogli in forza del decreto di trasferimento immobili del 4.03.2020 rep.1249 atto giudiziario emesso dal tribunale di Milano trascritto a Milano 1 il 4.05.2020



ai n. 25614/16246 dalla Società

con sede in Milano

**4.2. Precedenti proprietà**

Alla Società con sede in Milano C.F. il  
compendio immobiliare pervenne in forza dell'atto di fusione per incorporazione a rogito  
Notaio Grazia Barbara Lombardo di Vimodrone del 24.06.2004 rep. 43853 trascritto a  
Milano 1 il 16.07.2004 ai n. 54031/30672 con la Società con sede in Milano

Oltre il ventennio alla Società con sede in Milano C.F. il  
compendio immobiliare pervenne in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio  
Patrizia Codecasa di Lodi del 23.12.2002 rep. 32615 (dati di registrazione assenti) trascritto  
a Milano 1 il 15.01.2003 ai n. 2937/1913 dalla Società  
con sede in Milano

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 2 maggio 2023 sottoscritta dal  
Notaio Notaio in Delebio iscritto al Ruolo del Distretto di Sondrio  
(**all.7**), implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari)  
(**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante  
consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all.9**) risulta  
quanto segue:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non rilevate

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

▪ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note/osservazioni: ///

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 17.07.2019 ai nn. 55799/9719 derivante da contratto di mutuo  
fondiario a rogito Notaio Ray Monica di Milano in data 15.07.2019 rep. 8828/4247

A favore:

Contro:

Importo ipoteca €. 60.000,00 di cui €. 30.000,00 capitale

Durata del vincolo anni 10

Gravante sui beni Sub. 702

**Ipoteca giudiziaria** iscritta il 28.07.2020 ai nn. 49533/8676 derivante da atto giudiziario  
emesso dalla Corte d'Appello di Milano in data 19.06.2020 rep. 1499

A favore:

Contro:



Importo ipoteca €. 66.500,00 di cui €. 51.500,00 capitale  
 Gravante sui beni Sub. 702 e 703

- **Pignoramento**

**Pignoramento** trascritto a Milano l'11.04.2023 ai nn. 25162/18805 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 21.03.2023 rep. 6658

A favore:

Contro:

Eventuali note/osservazioni: ///

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami **ad eccezione della variazione degli identificativi catastali.**

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è compreso in un condominio amministrato dal Dott. \_\_\_\_\_ con studio  
 in Milano **(all.10)**

Millesimi di proprietà delle unità immobiliari pignorato:

- Sub. 702 ora sub 706 e 707: mm. 38,36
- Millesimi di riscaldamento: --
- Sub. 703 ora sub 708: mm. 38,36
- Millesimi di riscaldamento: --

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile:

- Sub. 702 ora sub 706 e 707: €. 840,00
- Sub. 703 ora sub 708: €. 800,00

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

Cause in corso: mediazione n. 1391/23 da parte di un condomino per impugnazione del verbale di assemblea

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non rilevati

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

No

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967; tale fabbricato risulta edificato in data antecedente al 1925.

Successivamente a tale data sono state reperiti i seguenti provvedimenti edilizi.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11)**

- Licenza per opere edilizie n. 1370 del 22.06.1954 atti 63628/1392/54 (costruzione fabbricato di un piano fuori terra ad uso abitazione e magazzino).
- Licenza per opere edilizie n. 314 del 17.02.1955 atti 229935/50964/54 – rinnovo della licenza edilizia atti 63628/1392/54 (costruzione fabbricato di un piano fuori terra ad uso abitazione e magazzino).
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Condono Edilizio) n. 15856 del 3.07.2003 PG 114001.400/1986 riguardante il fabbricato, in particolare per l'unità immobiliare al piano primo è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio di mq. 50,29 (ex Sub. 702).
- Certificato di agibilità speciale per le opere oggetto di sanatoria rilasciato in data 3.07.2003
- Permesso di costruire in sanatoria (condono edilizio) ai sensi del D.L. 269/2003 (convertito nella L. 326/03 successivamente modificata dalla L.191/2004), inoltrato al Comune di Milano in data 10.05.2004 prot. 496206, per cambio di destinazione al piano terreno da magazzino ad ufficio senza opere, cambio di destinazione d'uso al piano primo da abitazione ad uffici, trasformazione da solaio ad abitazione al piano secondo per il quale con missiva del 6.7.2018 P.G. 0314275 del 13.7.2018 veniva diniegato il permesso di costruire alla richiedente Società MIOSI S.r.l. con sede in Milano per *improcedibilità della stessa ai sensi dell'art.32 della legge 326/03 e successive modifiche.*
- Per il fabbricato il certificato di abitabilità non è stato rilasciato trattandosi di edificio edificato in data antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934;
- Certificato di idoneità statica (CIS): non reperito

**7.2. Conformità edilizia:**

In merito al sopralluogo nell'unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo contraddistinta nel pignoramento con il sub. 702 ora 706, la cui planimetria catastale è conforme allo stato rilevato, non è possibile attestarne a conformità edilizia a causa della diversa distribuzione del tavolato interno e del collegamento mediante una scala in legno prefabbricata alla sottostante unità immobiliare contraddistinta con il sub. 704 di altra proprietà.



Ai fini della regolarità edilizia necessita provvedere alla regolarizzazione delle modifiche interne attraverso l'inoltro al Comune di Milano di CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa e successivamente all'inoltro di una SCIA ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 – art. 19, 19 bis L. 7.8.1990 n. 241 – art 5 e 6 DPR 7.9.2010 n. 160, con opere strutturali per il tamponamento della porzione di soletta dove attualmente è presente il foro di collegamento con il piano terreno e la rimozione di n. 3 gradini finì al rustico posizionati sulla parete est.

- **Costo stimato opere edili totale €. 4.000,00 oltre IVA**
- **Costo stimato prestazioni professionali (pratiche edilizie di autorizzazione, documentazione strutturale redatta da Ingegnere, variazione catastale, direzione lavori €. 5.000,00 oltre oneri di legge. Eventuali prestazioni di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione nonché responsabile dei lavori non valutabili alla data della presente in assenza di un incarico all'esecutore dei lavori.**
- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00**
- **Costo stimato per aggiornamento catastale e relativi diritti (soppressione elaborato planimetrico e ripresentazione planimetria catastale del servizio igienico) € 550,00**

In merito al sopralluogo nell'unità immobiliare ad uso deposito contraddistinta nel pignoramento con il sub. 703 ora 708 la cui planimetria catastale è conforme allo stato rilevato, non è possibile attestarne la conformità edilizia a causa della messa in opera di n. 4 lucernari. Per ricondurre alla destinazione d'uso di deposito, necessita compartimentare lo sbarco della scala al piano secondo con pareti e porta d'accesso, verificare i rapporti areo illuminanti che dovranno essere inferiori a 1/10 della superficie calpestabile e rimuovere il fancoil presente.

Ai fini della regolarità edilizia necessita provvedere all'inoltro al Comune di Milano di SCIA in Sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 – art. 19, 19 bis L. 7.8.1990 n. 241 – art 5 e 6 DPR 7.9.2010 n. 160 subordinata al pagamento della sanzione amministrativa.

- **Costo stimato opere edili totale €. 2.000,00 oltre IVA**
- **Costo stimato prestazioni professionali (progettazione, variazione catastale e direzione lavori €. 3.500,00 oltre oneri di legge**
- **Costo stimato per sanzione amministrativa €. 516,00 per la SCIA in Sanatoria oltre eventuale sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica alla data della presente non quantificabile**
- **Costo stimato per aggiornamento catastale e relativi diritti (tamponamento lucernari) € 300,00**

### 7.3. Conformità catastale

Per le unità immobiliari contraddistinte con i sub. 706 e 708 le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi, tuttavia sono in contrasto con la regolarità edilizia.



Per l'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 707 necessita la soppressione dell'elaborato planimetrico inerente la dimostrazione grafica dei subalterni e procedere alla rettifica dell'intestazione della ditta catastale da bene comune censibile all'originaria proprietà Omini Alessandro Stefano nato a Milano il 14.7.1970 C.F. MNO LSN 70L14 F205C

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Ufficio P.1	mq.	55,0	100%	55,0
Deposito P.1	mq.	2,0	50%	1,0
Deposito P.2	mq.	48,0	50%	24,0
		<b>105,0</b>		<b>80,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari. Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2022 – zona D33 – Periferica

- quotazioni di uffici nello stato conservativo ottimo da € 1.600,00/mq. a € 2.000,00/mq



## 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio Sub. 706	A/10	55,0	€ 1.300,00	€ 71.500,00
Deposito Sub. 707	C/2	1,0	€ 1.300,00	€ 1.300,00
				<b>€ 72.800,00</b>
Deposito Sub. 708	C/2	24,0	€ 1.300,00	€ 31.200,00
				<b>€ 104.000,00</b>

## Adegamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• Valore (Sub. 702 e 706)	€ 72.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.640,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica	-€ 5.000,00
• Spese stimate per sanzioni amministrative e diritti catastali:	-€ 1.000,00
• Spese stimate per diritti catastali per soppressione elaborato planimetrico	-€ 550,00
• Spese stimate per opere edili :	-€ 4.000,00
	<b>€ 58.610,00</b>
• Valore (Sub. 708)	€ 31.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.560,00
• Spese condominiali insolute:	€ 0,00
• Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica	-€ 3.500,00
• Spese stimate per sanzioni amministrative e diritti catastali:	-€ 516,00
• Spese stimate diritti catastali e aggiornamento catastale:	-€ 300,00
• Spese stimate per opere edili :	-€ 2.000,00
	<b>€ 23.324,00</b>



<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€. 82.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rende necessario il tamponamento della porzione di soletta tra il piano terreno e primo che collega due unità immobiliari di diverse proprietà.

Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

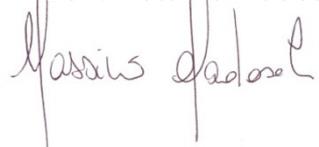
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.

Milano 10 novembre '23

***l'Esperto Nominato***

Dott. Massimo Madaschi




**ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetrie catastali sub. 702 ora sub. 706 e 707 e sub. 703 ora sub. 708
- all. 3.** visure catastali sub. 702 ora sub. 706 e 707 e sub. 703 ora sub. 708
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** verbale di sopralluogo
- all. 6.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 8.** decreti di trasferimento
- all. 9.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 10.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 11.** titoli edilizi
- all. 12.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 13.** giuramento dell'esperto

