

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

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

contro:

**OMISSIS**

**RG 981/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI MARIA GABRIELLA**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliare in Milano – VIA BARI, 4 (catastalmente identificato in VIA SANTA RITA DA CASCIA,40):

**LOTTO UNICO**– appartamento piano 3 scala b – **sub 46**



**Via Bari, 4**



**Via Bari 4, scala B**



## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3**

Bene in Milano - VIA SANTA RITA DA CASCIA n. 40 piano: 3 scala: B - appartamento

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **543**, particella **134**, **subalterno 46**

**NOTA BENE:** sulla scheda catastale è indicato come indirizzo "Via Santa Rita da Cascia, 40", mentre nella realtà l'immobile è ubicato in via Bari, 4.

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 – SUB 46:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra LOPEZ CUBA Giovanna Sandra nata in PERU' il 18/06/1972, esegutata, e un figlio minore.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 – SUB 46:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 – SUB 46:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 3 – SUB 46**

**da liberi: € 39.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



## Beni in Milano – Via Bari, 4 (catastalmente identificato in VIA SANTA RITA DA CASCIA, 40)

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO 3 SCALA B- **SUB 46**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 – SUB 46**

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO – Via Bari n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo – scala B, composto da un locale oltre servizi (ingresso, soggiorno/pranzo/letto, cucinino, bagno), un balcone.

**NOTA BENE:** Il tavolato che divide l'ingresso dal soggiorno/pranzo/letto è stato in parte demolito per creare un'apertura più grande senza porta per passare dall'ingresso al soggiorno, mentre sulla scheda catastale è segnata un'apertura corrispondente ad una porta da cm 80.

**NOTA BENE:** sulla visura catastale e sulla scheda catastale è indicato come indirizzo "Via Santa Rita da Cascia, 40", mentre nella realtà all'immobile si accede da via Bari, 4.

##### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile.

Residente in Milano (Mi) – Via Bari, 4 – nubile – regime: comunione ordinaria dei beni (**all. 1, ,2,3,4**)

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, celibe.

Residente in Milano (Mi) – Via Bari, 4 – celibe – regime: comunione ordinaria dei beni (**all. 1,2,3,4**)

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.7,8,9,)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**.

dati identificativi: foglio **543**, particella **134**, **subalterno 46**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 29 mq; rendita € 200,13

indirizzo: Comune di Milano, VIA SANTA RITA DA CASCIA n. 40 piano: 3 scala: B,

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**NOTA BENE:** sulla visura catastale e sulla scheda catastale è indicato come indirizzo "Via Santa Rita da Cascia, 40", mentre nella realtà mentre nella realtà all'immobile si accede da via Bari, 4.

##### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST cortile.

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



### nota di trascrizione del medesimo

Nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita l'unità immobiliare viene indicata correttamente in Via Bari, 4, nella visura catastale e sulla scheda catastale viene indicata in Via Santa Rita da Cascia, 40.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica: Barona/Famagosta/Faenza

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo popolare/economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 95, fermata Via Santa Rita da Cascia dopo Via Portaluppi a circa 60 mt.

Collegamento alla rete autostradale: A7 – Milano-Genova a circa 12 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 1967 con LICENZA EDILIZIA N. 3756 IN DATA 18.10.1960

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano 3) è situata nel cortile interno nella palazzina B di n. 7 piani fuori terra, più un piano interrato, nella periferia a SUD di Milano, Via Bari, 4, quartiere Barona/Famagosta/Faenza.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, i balconi hanno parapetto con ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Bari 4 attraverso un cancello pedonale e carraio in ferro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla **palazzina 4B dove è situato l'appartamento.**

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 1960 del secolo scorso

- struttura: muri portanti con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in ottone e vetro;
- androne: pareti intonaco o , pavimentazione in palladiana di marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13 fotografie)

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**



Abitazione di tipo economico, posta al piano 3, composta da ingresso, soggiorno/pranzo/letto, cucinino, bagno, un balcone.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano 3

Il bene pignorato è costituito da:

**APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed nel cucinino;
- pavimenti: in ceramica, in laminato legno;
- infissi esterni: in legno;
- porta di accesso: rinforzata in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale a pannelli;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, doccia;
- impianto di condizionamento: a split;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: scarse.

**NOTA BENE:** il corridoio di ingresso è controsoffittato a ripostiglio con altezza NON A NORMA PARI A CM 206, l'altezza a norma dovrebbe essere pari a cm 210.

**NOTA BENE:** il vano porta tra corridoio ingresso e soggiorno/pranzo/letto è più ampio di quanto segnato sulla scheda catastale.

**NOTA BENE:** sulla visura catastale e sulla scheda catastale è indicato come indirizzo "Via Santa Rita da Cascia, 40", mentre nella realtà mentre nella realtà all'immobile si accede da via Bari, 4.

## 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella periferia SUD di Milano, in Via Bari, 4, quartiere Barona/Famagosta/Faenza. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 4/9 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 95, fermata Via Santa Rita da Cascia dopo Via Portaluppi a circa 60 mt.



**2.5. Certificazioni energetiche:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Non presente

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/01/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra **OMISSIS**, eseguita, che ha dichiarato che il bene è occupato dalla stessa e un figlio minore (**all. 16**).

**3.2. Esistenza contratti di locazione:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 534, part. 134, sub 46)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esecutati – Sig.ra **OMISSIS**, proprietà per 1/2 e Sig. **OMISSIS**, proprietà per 1/2 (**all. 10**).

**4. PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari ( all. 5)****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

**OMISSIS**, proprietà per 1/2, **OMISSIS**, proprietà per 1/2, **dal 05/10/2006 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. VILLA ALBERTO di Milano in data 21/09/2006 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 05/10/2006 ai nn. OMISSIS.

Contro DURANTE Enrico nato a MILANO il 16/09/1978.

**4.2. Precedenti proprietari (all. 3,6)**

- **DURANTE Enrico** nato a MILANO il 16/09/1978 proprietà per 1/1 **dal 21/03/2003 al 05/10/2006**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. CESARE CANTU' di Milano in data 21/03/2003 rep nn. 38736/16038 trascritto a Milano 1 in data 26/03/2003 ai nn. 29369/20759.

Contro BALDINI Bruno + FANCHI Ersilia.

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **BALDINI Bruno** nato a MILANO il 14/05/1928, **FANCHI Ersilia** nata a TEGLIO il 25/08/1932 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. DE MARCHI PAOLO di Milano in data 15/01/1987 rep nn. 45672 trascritto a Milano 1 in data 06/02/1987 ai nn. 8906/ 6826 – **dal 15.01.1987 al 21.03.2003**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone – alle date del 24.11.2020 e 15.12.2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3,4)** alla data del 28.12.2020 e 29.07.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
- **Misure Penali**  
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
- **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**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 05/10/2006 ai nn OMISSIS

derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito atto Notaio VILLA ALBERTO DI MILANO in data 21/09/2006 rep. OMISSIS

a favore **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA'**

**COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in VERONA c.f. 03231270236

contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2**, **OMISSIS**, per la quota di **1/2**

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

Grava sul sub 46

• **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

**Pignoramento** del 06/10/2020 rep. OMISSIS trascritto il 19/11/2020 ai nn. OMISSIS, contro **OMISSIS**, per la quota di **1/2**, **OMISSIS**, per la quota di **1/2** del diritto di piena proprietà in favore di **RED SEA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266.

• **Altre trascrizioni**  
.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su **OMISSIS, OMISSIS**, sullo stesso immobile.



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

L'immobile è amministrato dallo studio A.I.V di Vignola con sede in Corsico (Mi) – Via Pascoli, 2, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 17)

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,50

Millesimi di riscaldamento: 5,43 riscaldamento condominiale a pannelli.

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

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

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 1.050,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.100,00.  
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per autoclave e citofoni: € 233,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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**

nessuno

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

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

NO: poiché per arrivare all'atrio dove si ha l'ascensore ci sono dei gradini privi di servoscala.

## 7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante 1967 (vedi anche scheda catastale del 20.10.1964).

La palazzina è stata costruita nel 1960 con LICENZA PER OPERE EDILIZIE N. 3756 IN DATA 18/10/1960 A FAVORE di SOC.P.A. SANTA RITA e RELAZIONE DI TERZA VISITA PER LICENZA DI OCUPAZIONE IN DATA 19/10/1965 .

Da interrogazione del PGT online <https://geoportale.comune.milano.it> (Milano 2030), il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)- ARU - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – ART 23 - Tessuti di rinnovamento urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.





L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Da detta interrogazione non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, BENI CULTURALI parte II, né BENI PAESAGGISTICI (DLGS 42/2004 - Parte III).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 12):

- Dalle visure telematiche del sito del Comune di Milano: <https://www.comune.milano.it/servizi/onlyone-pratiche-edilizie-online> non risultano pratiche presentate relative ai beni in esame dall'aprile 2003 ad oggi.
- LICENZA PER OPERE EDILIZIE N. 3756 IN DATA 18/10/1960 A FAVORE di SOC.P.A. SANTA RITA
- RELAZIONE DI TERZA VISITA PER LICENZA DI OCUPAZIONE IN DATA 19/10/1965.

### 7.2. Conformità edilizia:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia in quanto il tavolato che divide l'ingresso dal soggiorno/pranzo/letto è stato in parte demolito per creare un'apertura più grande senza porta per passare dall'ingresso al soggiorno, mentre sulla pratica edilizia è segnata un'apertura corrispondente ad una porta, inoltre il corridoio di ingresso è controsoffittato ad h 206 cm, mentre l'altezza regolare dovrebbe essere h 210 cm, quindi il controsoffitto deve essere demolito.

#### **Gli abusi consistono in:**

- demolizione parziale tavolato divisorio ingresso/soggiorno/pranzo/letto, costruzione controsoffitto h non a norma

Sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna per quanto riguarda l'apertura del vano nel tavolato.

Descrizione delle opere da sanare: **demolizione parziale tavolato**

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

**Costi stimati: € 2.500,00**

Per quanto riguarda il controsoffitto deve essere demolito.

**Costo forfettario demolizione controsoffitto: € 1.000,00**

### 7.3. Conformità catastale

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 20.10.1964, in quanto il tavolato che divide l'ingresso dal soggiorno/pranzo/letto è stato in parte demolito per creare un'apertura più grande senza porta per passare dall'ingresso al soggiorno, mentre sulla scheda catastale è segnata un'apertura corrispondente ad una porta da cm 80.

**Le difformità consistono in:** demolizione parziale tavolato divisorio ingresso/soggiorno/pranzo/letto.

Inoltre sulla visura catastale e sulla scheda catastale è indicato come indirizzo "Via Santa Rita da Cascia, 40", mentre nella realtà mentre nella realtà all'immobile si accede da via Bari, 4.



Sono regolarizzabili mediante:

**DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: **demolizione tavolato e errata identificazione via e numero civico**

DOCFA: € 1.000,00

**Costi stimati: € 1.000,00**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (NOTRMA UNI 10750 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento	mq	27,0	100%	27,0
balcone	mq	3,8	25%	1,0
<b>TOTALE</b>		<b>30,8</b>		<b>28,0</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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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**

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2020 – zona D 21 – periferica Barona/Famagosta/Faenza  
quotazioni di abitazioni di tipo economico da € 1.400,00/mq. a € 1.900,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.900,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: SUD BARONA/FAMAGOSTA

valore di compravendita appartamento vecchio da ristrutturare prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.550,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- Borsino Immobiliare nazionale: Zona Barona/Famagosta/Faenza: appartamenti seconda fascia € 1.750,00 – 2.050,00
- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 3.000,00 – 3.500,00

**9.3. Valutazione:**

**10. CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 3 (fg. 543, part. 134, sub 46)**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	28,0	€ 1.700,00	€ 47.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 47.600,00</b>

**10.1. Adeguamenti e correzioni della stima**

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



<b>VALORE LOTTO unico</b>	
<b>CORPO A: appartamento p.3</b>	€ 47.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.380,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 4.500,00
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel	€ 2.100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 38.620,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	€ 38.620,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ . 39.000,00</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)	€ -

**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

Non sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della



Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC 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

Con ossequio.  
Milano 16/09/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 11916/2020 del 06/10/2020
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 76332/49600 del 19.11.2020
- all. 3.** certificato notarile Notaio GIULIA MESSINA VITRANO – 24.11.2020 + 15.12.2020
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 28/12/2020 e 29/07/2021
- all. 5.** atto di provenienza 2006
- all. 6.** atto di provenienza ante ventennio 1987
- all. 7.** estratto di mappa part. 134
- all. 8.** visura catastale sub 46
- all. 9.** scheda catastale sub 46
- all. 10.** verifica contratti affitto
- all. 11.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 12.** pratiche edilizie
- all. 13.** fotografie
- all. 14.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 15.** scheda dati immobili sub 46
- all. 16.** verbale di sopralluogo
- all. 17.** spese condominiali
- all. 18.** mail invio documenti creditori



