

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. n. 302/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Marianna Galiotto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Viale Monza n. 293



FOTO ESTERNA DEL FABBRICATO

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in **MILANO viale Monza n. 293**

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

Appartamento al piano 6° composto da tre locali oltre cucina e servizi con due balconi e con annessa cantina al piano interrato

Dati Catastali: Catasto dei Fabbricati foglio **109**, particella **22**, subalterno **712**

categoria A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale mq 89 con aree scoperte, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 87, R.C. € 671,39

Coerenze dell'appartamento:

cortile mapp. 19,

mapp. 68 altra ditta - appartamento di terzi -

viale Monza,

altra ditta - appartamento di terzi - e pianerottolo e vano scala comuni;

Coerenze della cantina:

corridoio comune cantine,

altra ditta - cantina di terzi -

muro perimetrale

altra ditta - cantina di terzi -

### Stato occupativo

il sopralluogo è stato eseguito il 15/10/2021 con il custode giudiziario ed il proprietario. Il signor XXX ha dichiarato che nell'appartamento vivono la mamma e la sorella senza alcun contratto di locazione registrato. A conferma dell'assenza del contratto di locazione vi è il riscontro dell'Agenzia delle Entrate.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 190.000,00** (euro centonovantamila/00)

da occupato: non ricade il caso

## LOTTO UNICO

(appartamento di tre locali oltre a cucina e servizi al piano 6°  
con vano cantina al piano interrato)

### • IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

#### 1.1. A Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in MILANO viale Monza n° 293, piano 6°  
costituita da tre locali, cucina, doppi servizi igienici, due balconi  
e più precisamente:

- ingresso
- soggiorno con balcone (il balcone è accessibile anche dalla camera attigua)
- cucina con balcone (veranda - non regolare -)
- due camere
- disimpegno zona notte
- antibagno (tra cucina e bagno)
- doppi servizi igienici

completa l'unità immobiliare il vano cantina al piano interrato.

#### A Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà**  
dell'unità immobiliare del signor **XXXXXXXX**,

nato a XXXX,

stato occupativo: l'unità immobiliare è occupata dalla mamma e dalla sorella del  
proprietario senza contratto registrato.

#### 1.2. A Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO

##### Viale Monza n. 293 (all. da 1 a 3)

Intestato: signor **XXXXXXXXXX** ,

nato a XXXXXXXXXXXX

proprietà per **1/1** celibe (al momento della stipula dell'atto di compravendita)

dati identificativi: foglio **109**, particella **22**, subalterno **712**

- dati classamento: cat. **A/3** (abitazione di tipo economico) classe 4, vani 5,  
superficie catastale totale mq 89, escluse superfici scoperte mq 87,  
Rendita Catastale € 671,39.

indirizzo: Milano viale Monza n. 293 piano 6°- S1;

#### 1.3. A Coerenze in senso orario

##### Coerenze dell'appartamento:

cortile mapp. 19,

mapp. 68 altra ditta - appartamento di terzi -

viale Monza,

altra ditta - appartamento di terzi - e pianerottolo e vano scala comuni;

##### coerenze della cantina:

corridoio comune cantine,

altra ditta - cantina di terzi -

muro perimetrale

altra ditta - cantina di terzi -

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

Non vi sono discrepanze tra la Nota di Trascrizione ed il relativo atto di Pignoramento.

### **• DESCRIZIONE DEL BENE**

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

In Comune di Milano

zona: periferica

Tipologia prevalente: la zona è caratterizzata da edifici residenziali/terziario.

Il traffico veicolare sostenuto.

Destinazione del quartiere: principalmente residenziale con attività al dettaglio al piano strada

Servizi: scuole, ospedale, farmacie, supermercati ecc.

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

Principali collegamenti pubblici: - fermate M1 - linea Rossa - due fermate a poche centinaia di metri

- mezzi di superficie a poca distanza

Principali collegamenti viabilistici: - pista ciclabile su viale Monza

- autostrada A4 a pochi chilometri

- tangenziale Est a pochi chilometri.

#### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato**

L'unità immobiliare oggetto del Pignoramento fa parte di un fabbricato di 8 piani fuori terra e un piano seminterrato ed un piano interrato. Il fabbricato è identificato con i mappali 22 e 18.

Il fabbricato è stato costruito in aderenza con il fabbricato attiguo rivolto a Nord ad angolo con via Livraghi. Le facciate interna ed esterna sono a "cortina" (allineate al fabbricato adiacente).

L'edificio ha un fronte cieco verso Sud - verso il mappale 24 -.

Il portone d'ingresso condominiale con i citofoni è posto a filo facciata lato strada. La rampa di scale costituita da numerosi gradini conduce all'androne del piano rialzato (con lo spazio ex guardiola) da qui si accede al vano scala, all'ascensore ed al portone verso il cortile (identificato con il mapp. 19).

Sulla "terrazza" al piano rialzato vi è la rastrelliera per le biciclette (mapp. 18).

Dalla terrazza identificata con il mapp. 18 si accede con una scala (costituita da più rampe) al piano interrato con i vani cantina.

Il fabbricato inizialmente aveva il servizio portineria che attualmente non è presente.

Il fabbricato ha

- struttura in c.a.;

- tetto piano a terrazza non praticabile;
- facciate: \* lato strada (lato Est) intonacate con ampia parte vetrata.  
La facciata è in condizioni di manutenzione buone
  - \* lato cortile (lato Ovest) e facciata cieca (lato Sud) verso altra proprietà, in intonaco in condizioni di manutenzione discrete (compatibili con l'età del fabbricato).
- accesso pedonale verso strada: portone/serramento in metallo con apertura a battente;
- ascensore: n° 1
- servizio di portineria: /
- condizioni generali delle parti comuni:
  - \* gli spazi interni sono in condizioni di manutenzione normali/sufficienti compatibili con l'età del fabbricato.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

Unità immobiliare sita a Milano Viale Monza n. 293 piano 6°, costituita da:

- ingresso
- soggiorno con balcone (il balcone è accessibile anche dalla camera attigua)
- cucina con balcone (veranda - non regolare -)
- due camere da letto
- disimpegno zona notte
- antibagno (tra cucina e bagno)
- due servizi igienici (finestrati)

completa l'unità immobiliare il vano cantina al piano interrato

Esposizione: bi affaccio (lati Est /Ovest)

Caratteristiche/finiture

- porta ingresso: blindata con apertura a battente (posata diversi anni fa), in condizioni di manutenzione normali/compatibili con l'età
- infissi esterni: - in soggiorno in alluminio con apertura a battente in condizioni di manutenzione normali/compatibili con l'età (originali).
  - negli altri ambienti in legno con apertura a battente (originali), in condizioni di manutenzione normali/compatibili con l'età,
  - serramenti della veranda (abusiva) in alluminio con apertura scorrevole
- porte interne: in legno verniciato con specchiature in vetro, apertura a battente, condizioni di manutenzione normali / compatibili con l'età
- sistema di oscuramento: - avvolgibili in pvc sulle principali finestre (no finestre bagni e soggiorno) in condizioni di manutenzione normali / compatibili con l'età
  - l'ampia vetrata del soggiorno ha il sistema di oscuramento costituito da una tenda da sole a rullo
- sicurezza: inferriate fisse a protezione della vetrata del balcone verso la scala
- pareti intonacate: normalmente tinteggiate condizioni di manutenzione normali/buone
- rivestimenti servizi igienici: piastrelle in ceramica di piccolo/medio formato di colore chiaro in condizioni di manutenzione buone
- plafoni intonacati in condizioni di manutenzione normali
- pavimenti: \* ingresso e disimpegno zona notte in marmo in condizioni di manutenzione buone
  - \* servizi igienico, disimpegno e cucina in piastrelle di ceramica di colore chiaro in condizioni di manutenzione buone (rifacimento mediante applicazione sul

- pavimento esistente. Vista la tipologia di piastrelle utilizzate l'intervento può essere stato realizzato circa 15/20 anni fa);
- \* servizi igienico principale in piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione
  - \* soggiorno e camere in parquet di rovere con listelli di piccole dimensioni in buono stato di manutenzione/compatibile con l'età
  - servizio igienico principale dotato di lavabo + vaso + bidet + doccia  
condizioni di manutenzione normali/buone;
  - servizio igienico di servizio dotato di lavabo + vaso + vasca a sedere + scaldabagno condizioni di manutenzione sufficienti /compatibili con l'età;
  - impianto di condizionamento: /
  - altezza dei locali: m 2,90 circa
  - impianto citofonico: si
  - impianto elettrico: sotto traccia (originale con anche frutti e placche) vi sono delle parti a vista (modifiche nel tempo)
  - impianto idrico: sotto traccia si rende noto che nella zona scaldabagno vi sono dei tubi a vista;
  - scaldabagno murale per la produzione dell'acqua calda
  - riscaldamento: centralizzato.  
Gli ambienti sono dotati di radiatori.

Condizioni generali di manutenzione: buone/normali compatibili con l'età dell'immobile.

**Criticità dell'unità immobiliare:** serramento veranda da rimuovere.

L'ampio serramento del soggiorno, secondo il proprietario, presenta delle criticità perché non è "perfettamente a tenuta".

**Certificazioni energetiche:** dalla consultazione al portale CENED eseguita il 10/12/2021 non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite e non visionate.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 15/10/2021.

La scrivente ha visitato l'unità immobiliare, costituita dall'appartamento al piano 6° e dal vano cantina.

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto, con l'aiuto dell'avv. Laura Chillè quale custode giudiziario nominato che ha fissato l'appuntamento per l'accesso. In occasione dell'accesso era presente l'avv. Laura Chillè, il proprietario, che si è dimostrato collaborativo ed il suo legale.

L'unità immobiliare è utilizzata dalla mamma e dalla sorella del proprietario senza alcun contratto di locazione registrato, come dichiarato dal XXXXXXXX e confermato dall'interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate.

#### **Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della procedura avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate il 26/8/2021 (**all. 5**).

#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile del dott. Pericle Paciello, notaio in Milano, agli atti datata 04/06/2021 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente mediante consultazione telematica del 27/07/2021 alla banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

signor **XXXXXXXX**,  
nato **XXXXXXXX**

piena proprietà per **1/1**

celibe (al momento della stipula dell'atto di compravendita).

**Atto di compravendita**/scrittura privata autenticata del notaio

(a favore: **XX**

contro: **XXXXXX**)

dott. Luca Bollini di Milano (distretto di Milano) del 02/07/2004 rep. N. 2545/907

Trascritto a Milano 1 il **21/07/2004 n° 55222/31389**

##### 4.2. Precedenti proprietà

Oltre il ventennio l'immobile era di proprietà della società **XXXXXX**

in forza di titoli ultraventennali

**Atto di trasformazione di società** d con verbale del notaio dott. Albino Chiesa di Milano del 13/05/1980 rep. 83645/8218

Trascritto a Milano 1 il 06/07/1980 n° 23569/19210

A favore: XXXXXX

Contro: XXXXXX

**Atto di trasformazione di società** del dott. Nicola Russo notaio in Milano del 17/05/1961 rep. N. 17091/6646

Trascritto a Milano 1 il **30/06/1961 n° 31136/25137**

A favore: XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX

**Atto di permuta** del dott. Nicola Russo notaio in Milano del 28/04/1961 rep. N. 16961/6620

Trascritto a Milano 1 il **16/05/1961 n° 23442/18876**

A favore: XXXXXXXXXX

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 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:**
  - sull'atto di vendita del dott. Luca Bollini di Milano del 02/07/2004 rep. N. 2545/907

si dà atto che "la società venditrice si è riservata l'esclusiva proprietà del lastrico solare dell'intero fabbricato e che esiste a carico del cortile di cui al mapp. 19 del foglio 109 e della scaletta su di esso insistente, di proprietà della società venditrice, e a favore del fabbricato, di cui ai mappali 22 e 18 del foglio 109 servitù perpetua di passo pedonale per l'accesso alle cantine dello stesso fabbricato";

- il Regolamento di Condominio dello stabile in oggetto con la tabella millesimale si trova allegato alla lettera "A" dell'atto del notaio Ermanno Casero del 30/10/1997 rep. 68685/10601 registrato a Milano – Atti Pubblici il 18/11/1997 n. 22992.
- Eventuali note/osservazioni: /

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

### ▪ Iscrizione

Ipoteca volontaria iscritta il **21/07/2004** ai nn. **55223/12394**

derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario**

**atto di mutuo** del notaio dott. Luca Bollini di Milano del 02/07/2004 rep. N. 2546/908

a favore: **xxxxxxxx**

contro: xxxx

xxxxx, piena proprietà per **1/1**

Importo ipoteca € 157.500,00 di cui € 105.000,00 di capitale

Durata del vincolo 15 anni.

### ▪ Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta il **18/06/2019** ai nn. **6432/31161**

**atto Tribunale di Milano** del 15/06/2009 rep. N. 8455/68

a favore: **xxxxxxxx**

contro: xxxx

, piena proprietà per **1/1**

Importo € 40.726,10 di cui € 20.363,05 di capitale

### ▪ Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta il **20/10/2020** ai nn. **67690/11746**

derivante da **atto giudiziario**

**atto Tribunale di Milano** del 02/03/2020 rep. N. 23665

a favore: **xxxxxxxx** contro: xxxx

, piena proprietà per

**1/1**

Importo € 60.000,00 di cui € 29.991,80 di capitale

Sulla nota di Trascrizione sono indicati i seguenti importi:

€ 49.968,00 + € 1.842,200 per anticipazioni e compenso professionale oltre 15% per spese forfettarie, CPA ed

IVA,. Viene precisato che il xxxx viene condannato a pagare la differenza tra il suddetto importo ed €

29.991,80 oltre ad interessi dalla domanda di saldo.



Inoltre xxxx - convenuto - viene condannato a rifondere le spese del procedimento liquidate in € 413,95 per spese ed € 4.666,50 per compenso oltre il 15% per spese generali CPA ed IVA.

▪ **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 02/03/2021 rep. 3460

Trascritto Milano 1 il **24/03/2021** ai nn. **21757/14913**

Contro: xxxxx piena proprietà per **1/1**

a favore di: **xxxxxxxxxxxx**

importo precetto: € 58.953,43 oltre interessi e spese.

• **Altre trascrizioni /**

Eventuali note/osservazioni: /

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie il 27/07/2021 per nominativo (**all. 8**) e rispetto alla certificazione ipotecaria in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

NOTA:

Ho rilevato che la certificazione notarile ha un refuso nell'indicazione della data dell'iscrizione n° 67690/11746 che viene indicata con data 20/10/2010 (anno sbagliato) anzichè 20/10/2020 (data corretta).

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

In merito ai millesimi, l'atto di compravendita riporta " con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni, tali a norma di legge".

Sull'atto di compravendita non viene indicata alcuna quota millesimale perché si rimanda alla tabella millesimale allegata al Regolamento di Condominio.

Il Regolamento di condominio è l'allegato "A" dell'atto del notaio Ermanno Casero del 30/10/1997 rep. 68685/10601 registrato a Milano - Atti Pubblici il 18/11/1997 n. 22992.

I millesimi indicati dall'amministratore per l'unità immobiliare sono: 62,453/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale (all.10):

Spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: € 3.329,00

Spese condominiali intero esercizio condominiale: € 47.200,00

Spese non pagate negli ultimi due anni: € 815,91 (rata scaduta 1/5/2021)

Ho inviato la richiesta all'amministratore (studio Mozzani) il 11/11/2021 ed i dati sopra indicati mi sono stati comunicati, dopo ripetuti solleciti, il 21/12/2021.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere eventuali importi a carico dell'immobile per eventuali spese 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.

Cause in corso: nessuna causa nota

Eventuali problematiche strutturali: nessuna causa nota

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il Condominio ha il diritto di passo sul mapp. 19, di altra proprietà, per accedere alla cantina.

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

Il fabbricato non è accessibile agli individui su sedia a rotelle.

Non vi sono i dispositivi che consentono di vincere la barriera architettonica del "salto di quota" esistente tra il marciapiede e l'androne al piano rialzato.

Si tenga conto che l'ascensore (con accesso dal piano rialzato) ha dimensioni che non garantiscono l'accesso con la sedia a rotelle.

# 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

**La costruzione del fabbricato è iniziata ante 01/09/1967.**

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9):

Il fabbricato è stato edificato ante 01/09/1967.

A seguito della presentazione di istanza di accesso atti presentata il 30/07/2021, l'ufficio competente mi ha messo a disposizione per la visione le pratiche edilizie.

- La Licenza edilizia n. 3553 del 20/10/1961 atti 166571/24920/61 intestata a:

Immobiliarexxxxxxxxxx

(il 11/10/1962 Pg. 232409 c'è stata la voltura per cambio proprietà da xxxxxxxxxxxx - come da atto acquisto notaio Nicola Rusco rep.16961/6620 - )

La Licenza viene rilasciata per l'edificazione del fabbricato multipiano di mc 5600.

Parere VV. F. n° E 10940 del 4/8/1961

Nel fascicolo edilizio vi è il verbale di 3° visita.

Richiesta di abitabilità PG 126116 del 8/6/1964

P. Ed. Priv. N° 20606 del 14/06/1964

Abitabilità/agibilità: dalla consultazione del fascicolo cartaceo e dalla consultazione on line **non ho trovato l'abitabilità/agibilità del fabbricato realizzato con licenza edilizia del 1961.**

Si rende noto che il fabbricato è stato realizzato previa demolizione del fabbricato industriale come da Licenza Edilizia n. 3478 del 16/9/1959.

## 7.2. Conformità edilizia:

In occasione del sopralluogo ho potuto confrontare lo stato di fatto con il progetto comunale presentato.

Lo stato di fatto non corrisponde esattamente al progetto messo a disposizione dall'ufficio visure. Nello specifico:

- ✓ la veranda (chiusura del balcone lato cortile con dei serramenti) non è regolare (sul progetto iniziale viene indicato il balcone e non è stata presentata alcuna pratica edilizia per la regolarizzazione),
- ✓ l'apertura esistente, dalla cucina all'attuale veranda, ha dimensioni inferiori a quelle indicate a progetto
- ✓ diversa distribuzione degli spazi interni nella zona corridoio/ingresso. Ciò implica la modifica degli adiacenti locali camera ed antibagno.

L'unità immobiliare appare **NON conforme** al progetto rilasciato.

L'unità immobiliare può essere regolarizzata:

- rimuovendo il serramento a delimitazione della veranda – messa in pristino - ,
- eventuale regolarizzazione della dimensione del vano d'apertura tra cucina e balcone, che attualmente ha dimensioni inferiori a quanto indicato a progetto, con conseguente riposizionamento/posizionamento del serramento originale (in alternativa si può regolarizzare la dimensione dell'apertura attuale con la pratica in sanatoria),
- presentazione pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione sia degli spazi interni che della dimensione del serramento d'accesso al balcone (ora veranda).

Quindi indico la spesa di € 2.500,00 per le opere di messa in pristino al fine di riportare l'unità allo stato iniziale ed € 1.500,00 per le spese tecniche/professionali necessarie per la regolarizzazione edilizia/sanatoria oltre all'oblazione di circa € 516,00.

### 7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo ho potuto confrontare lo stato di fatto con la scheda catastale presentata il 06/06/1972 registrata con il n° 6291(scheda n. 0118694).

La scheda catastale rappresenta l'unità immobiliare principale e la cantina.

La visura catastale storica indica correttamente i passaggi di proprietà.

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava non perfettamente conforme per quanto concerne la distribuzione interna dell'unità immobiliare in quanto vi sono delle difformità.

L'unità immobiliare appare **non conforme** alla scheda catastale.

Quindi indico la spesa di € 800,00 per le competenze professionali ed i diritti per l'aggiornamento catastale.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, il progetto edilizio ed 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
abitazione piano 6°	mq	87,0	100%	87,0
balconi piano 6°	mq	6,4	50%	3,2
vano cantina piano interrato	mq	4,0	25%	1,0
	mq	<b>97,4</b>		<b>91,2</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021 - zona D35 - Milano  
quotazioni di abitazioni di tipo economico  
stato conservativo normale da € 1.350,00/mq a € 1.700,00/mq  
stato conservativo ottimo da € 1.750,00/mq a € 2.650,00/mq
- Annunci on line di abitazioni in vendita in zona prezzo minimo richiesto € 2.950,00/mq  
prezzo max richiesto € 3.890,00/mq (gli immobili presi in esame sono della medesima tipologia e consistenza simile).  
Tenuto conto delle contrattazione del prezzo in fase di acquisto tali prezzi andranno ridotti di circa il 7/10%.  
Quindi il valore a mq potrà variare da € 2.750,00 circa ad € 3.600,00 circa.

Tenuto conto di quanto sopra,

- delle caratteristiche del fabbricato
- del piano dell'alloggio - penultimo piano - (o meglio 7° piano su 8° fuori terra)
- della dimensione dell'alloggio
- dell'appetibilità del bene (per numero di locali, servizi igienici oltre ai balconi ed al vano cantina)
- delle condizioni di manutenzione rilevate nel fabbricato (normale stato di manutenzione compatibile con l'età del fabbricato) e nell'unità immobiliare (buono stato di manutenzione).
- de tipo di esposizione - doppio affaccio -
- della dimensione dell'unità e delle finiture
- della dotazione di impianti
- della vicinanza alla metropolitana (tra le fermate della M1 di Villa San Giovanni e Precotto)

si stima il valore unitario di € 2.250,00/mq.

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/3	91,2	€ 2.250,00	€ 205.200,00
				<b>€ 205.200,00</b>

### 9.4. 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.

#### LOTTO 001

• <b>Valore</b> (appartamento 6° piano con balconi e vano cantina)	€ 205.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.260,00
• Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:	-€ 815,91
• <b>Spese per la messa in pristino</b>	-€ 2.500,00
• <b>Spese tecniche di regolarizzazione comunali e catastali -indicative- (compresa l'oblazione):</b>	-€ 2.816,00
	€ 188.808,09

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 190.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni nel caso di Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

dato che l'unità immobiliare è abitata dalla mamma e dalla sorella del proprietario signor xxxx. Non risulta alcun contratto registrato.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è interamente pignorata.

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non vi sono particolari criticità da segnalare.

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente ed al proprietario 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.

Cordialità.

Milano, 21/1/2022 – aggiornamento -  
nominato

*l'esperto*

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente

### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** titolo di provenienza (atto del 02/07/2004)
- all. 5.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6.** certificazione ipotecaria
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** ispezione ipotecaria del 27/07/2021
- all. 9.** documentazione edilizia
- all. 10.** spese condominiali.