

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

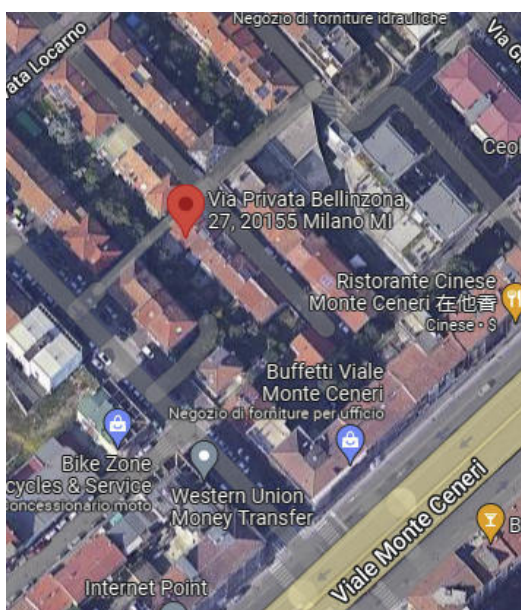
RG. 364 / 2021

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Bellinzona n. 27



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in via Bellinzona n. 27 Milano
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 183 - particella 119 - subalterno 705

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da persona priva di titolo –
Quindi da considerarsi libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 280.300,00 (*duecentoottantamilatrecento*)

LOTTO UNICO
(Appartamento d'abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano - via Bellinzona n. 27, angolo via Privata della Rigosella - appartamento ad uso abitazione posto ai piani 1° e 2° - composto da:

ampio locale cucina con balcone, camera, bagno e locale lavanderia a primo piano;

open space con bagno, terrazzo e locale tecnico al secondo piano;

collegati da scala interna;

la porta di ingresso all'appartamento è posta in mezzeria del pianerottolo intermedio ai piani terra/1°; la proprietà comprende metà del pianerottolo e la rampa di scala che da esso conduce al piano primo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Milano il 2/10/1957 CF. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- che risulta coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 183 part. 119 sub. 705**

dati classamento: zona censuaria 2 - cat. A/3 - classe 1 - vani n. 7 -

dati di superficie: mq. 106 / 100 - Rendita: Euro 578,43.

Indirizzo: via PRIVATA BELLINZONA n. 27 - piano 1 - 2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 27/10/2004 Pratica n. MI0693129 n. 88716.1 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- Pratica n. 887245 del 19/11/2003 per DIVISIONE (n. 62798.1/2003).

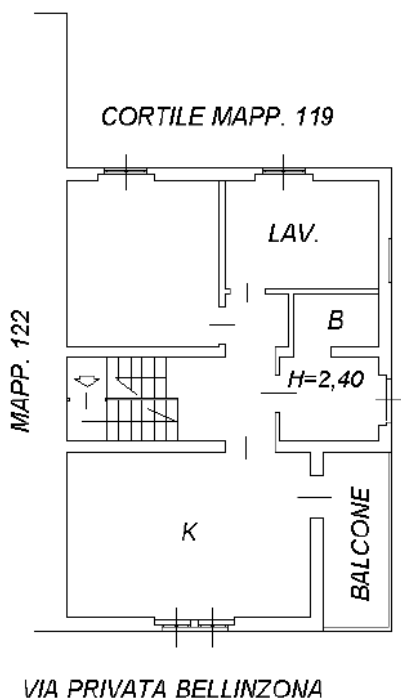
Coerenze da nord in senso orario:

via privata Bellinzona – mappale 122 di terzi – vuoto sul cortile al mapp. 119 di pertinenza dell'appartamento sub. 704, su 2 lati.

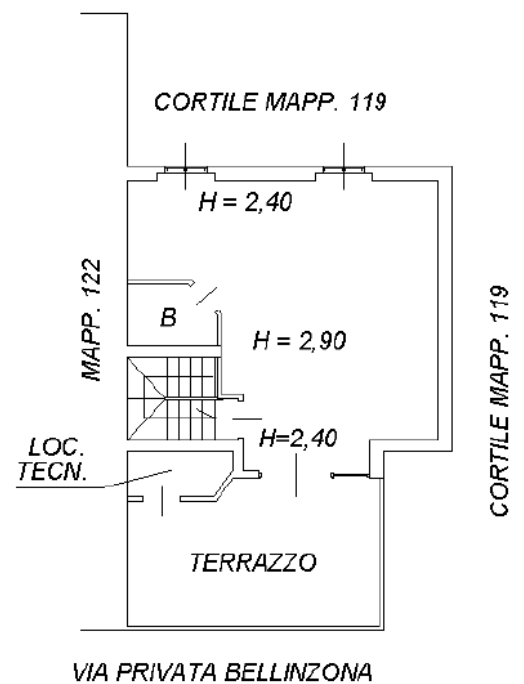
Stralcio planimetria catastale anno 2004



PIANO PRIMO
H=3,05



PIANO SECONDO



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica / MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

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: direttrice stradale del viale Monte Ceneri.

Principali collegamenti pubblici: autobus e tram.

Collegamento alla rete autostradale: autostrada A4 Torino Trieste – svincolo Milano Certosa.

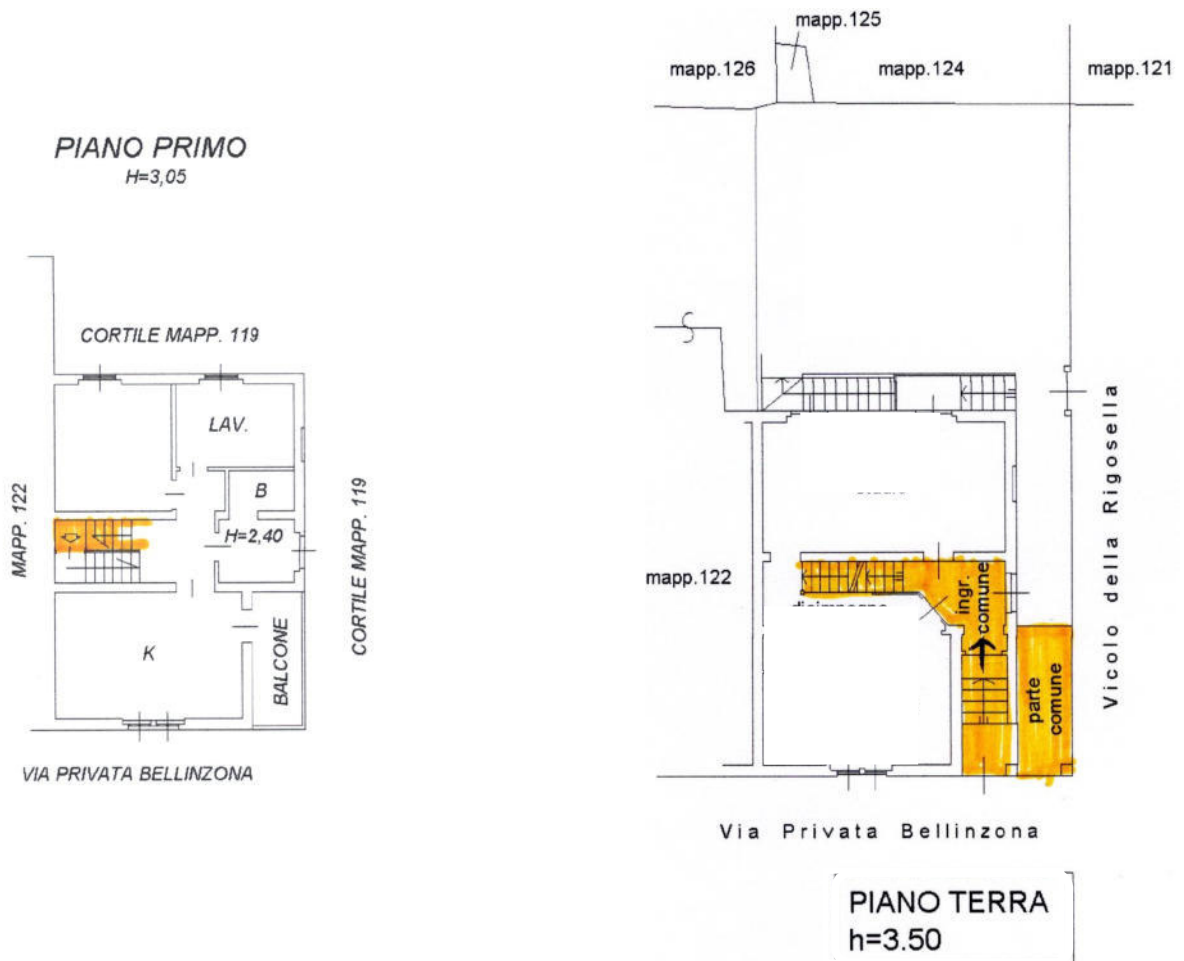
2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 fotografie)

Piccolo edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito negli anni 30 del secolo scorso, e oggi formato da 2 sole unità immobiliari: una costituita da piano terra rialzato e seminterrato – una (oggetto della presente procedura) formata dai piani primo e secondo).

Il cancelletto pedonale verso via Bellinzona e l'ingresso all'edificio sono in condivisione tra le 2 proprietà (l'unità ai piani T/S1 ha ulteriore ingresso dalla stradina laterale).

Sono considerate nei rogiti quali "parti comuni": il passaggio dal cancelletto su strada, formato anche da gradini che salgono al piano rialzato – il piccolo atrio di ingresso – la rampa scale che sale da piano rialzato al pianerottolo di interpiano (ove è posta la porta di ingresso al sub. 705 oggetto di codesta Relazione) - il piccolo spazio di cortile, presso il cancelletto di ingresso da strada, che è dedicato al deposito bidoni.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dei piani terreno e primo dell'edificio, **con evidenziazione delle parti comuni:**



- struttura: muratura; facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: cancelletto pedonale su strada e portoncino dell'edificio, in metallo e vetri; scala interna: a rampe parallele, con gradini parte rivestiti in marmo e parte rivestiti in legno;
- ascensore: non presente; portineria: non presente.

Condizioni generali dello stabile: Discrete; la facciata verso via Bellinzona risulta ammalorata a causa di evidenti perdite dalla pavimentazioni di balcone e terrazzo. Inoltre si rileva - a piano 2° verso nord - fenomeno di umidità (ponte termico) derivante dall'esposizione delle pareti esterne, in evidente assenza di adeguato isolamento (al proposito non risultano disponibili dati circa i particolari di esecuzione di pareti e copertura).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 fotografie)

L'abitazione oggetto della presente Procedura è formata da parti ai piani 1° e 2° (quest'ultimo risultante da piuttosto recente ampliamento) dell'edificio, tra loro comunicanti tramite scala interna di proprietà – l'accesso avviene tramite scala comune, priva di impianto ascensore.

E' composta da ampio locale cucina con balcone, camera, bagno e locale lavanderia a primo piano;

“open space” con bagno, terrazzo e locale tecnico al secondo piano; collegati da scala interna;

la porta di ingresso all'appartamento è posta in mezzeria del pianerottolo intermedio ai piani terra/1°; la proprietà comprende metà del pianerottolo e la rampa di scala che da esso conduce al piano primo.

Corpo A - Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti e plafoni: tinteggiati - pareti rivestite in piastrelle di ceramica nei 2 bagni (a tutt'altezza al 2° piano) – copertura in legno a vista a piano 2°;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro, con tapparelle metalliche elettrificate;
- porta d'accesso: blindata (oggetto di modifica per consentire l'accesso);
- porte interne: tamburate in legno;
- imp. citofonico: videocitofono presente;
- imp. elettrico: quasi totalmente sotto traccia – presente salvavita;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: elementi aerotermo di diverso tipo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel vano tecnico a piano 2°;
- servizi igienici: a piano 1° con lavabo, bidet e wc, doccia – a piano 2° con lavabo, bidet e wc;

- impianto di condizionamento: presente ai 2 piani (da informazioni assunte in loco, risulterebbe funzionare solo l'aria calda); presente anche impianto canalizzato (da informazioni assunte in loco, non risulterebbe funzionante)
- altezza dei locali: fino a m. 2,05 circa al piano 1° - da m. 2,40 a m. 2.95 a piano 2° sottotetto;

Condizioni generali dell'appartamento: discrete; richiedono la revisione della pavimentazione ed impermeabilizzazione sia del balcone del p. 1° sia del terrazzo del p. 2° e la risoluzione dei fenomeni di ponte termico, evidenti (ove la parete non è arredata) a 2° piano verso nord.

Certificazioni degli impianti non disponibili. Tutti gli impianti dovranno essere revisionati e certificati.

Mancante l'aerazione per impianti a gas nel locale cucina.

Parapetto scala interna verso piano 2° non a norme.

Non presente cappa in cucina e relativo impianto di esalazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona nord del Comune di Milano, prevalentemente residenziale, immediatamente oltre la circonvallazione esterna.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 3):

La scrivente ha reperito la certificazione emessa nell'anno 2013 e valida fino al 15.12.2023; l'appartamento è classificato in classe energetica "G":

191,65 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile.

SEGUE PLANIMETRIA CON LE QUOTE DI RILIEVO.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/07/2022, l'appartamento è risultato arredato e la persona presente al sopralluogo ha fatto presente di essere ospite dell'Esecutata, come meglio descritto nella Relazione del Custode Giudiziario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa **(all. 4)**.

4 PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 01.02.2006 rep nn. 119312 / 36106 - trascritto a Milano 1 in data 01.03.2006 ai nn. 16070 / 8769.

Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . **ROGITO REPERITO PRESSO ARCHIVIO NOTARILE.**

Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1:

50 % In forza di atto di compravendita Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 15.07.2002 rep. 113230/31568 - trascritto il 18.07.2002 ai nn. 48850/30506.

Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

50 % In forza di atto di compravendita Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 01.02.2006 rep. 119308/36102 - trascritto il 01.03.2006 ai nn. 16068/8767.

Da XXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/2:

In forza di atto di compravendita Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 15.07.2002 rep. 113230/31568 - trascritto il 18.07.2002 ai nn. 48850/30506. Da XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- DA XX – proprietà 1/1
 - In forza di successione legittima di XXXXXXXXXXXXX– Denuncia di Successione n, 9038 vol. 97 - trascritta in data 14.11.2000 ai nn. 58192/39580;
 - Atto di accettazione tacita di eredità Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 15.07.2002 rep. 113230/31568 - trascritta in data 18.10.2019 ai nn. 77553/52437.

La scrivente precisa di aver riscontrato che la Trascrizione in data 15.07.2002 riguarda l'Atto Rep. 113229 del 15/07/2002 relativo al sub. 704 (piano T/S1). La Relazione Notarile riferisce la Trascrizione all'Atto Rep. 113230 riguardante il sub.705, oggetto di codesta Relazione.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXX alla data del 27.04.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.5)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile, alle date del 1.07.22 e 17.10.22, si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni. Nessuna risultante.

- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.**

Nessuna risultante.

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

Nessuno risultante.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 01.03.2006 ai nn. 16071 / 3354 derivante da atto a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio dr. XXXXXXXXXXXXX in data 01.02.2006 rep. 119313 / 36107.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano c.f. XXXXXXXXXXXX - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX - debitore non datore di ipoteca
 Importo ipoteca € 900.000,00 di cui € 450.000,00 di capitale – per anni 25
 Grava fg 183 mapp.119 Sub.705.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 23.03.2021 rep. 4350 Tribunale di Milano - trascritto il 13.04.2021 ai nn. 27653 / 19091 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXXXXXXXX . con sede in Conegliano Veneto (TV) c.f. XXXXXXXXXXXXX .

Grava fg 183 mapp.119 Sub.705.

• **Altre trascrizioni** Nessuna risultante dalle visure effettuate.

5.3. Eventuali note/osservazioni: Nessuna.

6 CONDOMINIO (all. non prodotto)

L'immobile non risulta costituito in Condominio.

Occorrerà pertanto l'accordo con l'ulteriore proprietario, circa la gestione delle parti comuni e delle relative spese.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. L'edificio è privo di impianto ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

- **La costruzione del fabbricato risale agli anni 20-30 del secolo scorso.**

La scrivente, verificato che l'unità immobiliare sub. 705 - di interesse della Procedura - deriva catastalmente da frazionamento dell'originario edificio monofamiliare, e che l'altra unità immobiliare, da indagini di conservatoria, risultava di recente pignorata e aggiudicata all'asta da codesto Tribunale, ha ritenuto utile contattare l'Esperto che ha curato la relativa perizia, onde richiedere documentazione utile a chiarire la formazione dei 2 appartamenti.

- **E' stato così possibile reperire gli Atti di fabbrica dell'edificio, già a suo tempo richiesti dal Collega.**

Dalla Licenza di Occupazione n. 656 del 11.12.1937 - Atti 191604/36861/1937 risulta come la casetta fosse dotata di 1 solo bagno a piano 1° ed esistesse un locale a piano 2° (+ spazio di solaio). Non risulta indicato il piano cantinato. Vi è citato il Nulla Osta alla costruzione del 26.06.1928 Atti n. 83547.

Licenza e tipi grafici allegati.

- **E' stato altrettanto possibile verificare l'avvenuto effettivo frazionamento dell'edificio, onde ricavarne 2 unità immobiliari.**

Detto intervento risulta solo catastalmente documentato, in quanto gli Atti notarili delle 2 procedure non lo menzionano tra le pratiche comunali di riferimento.

- **La scrivente ha anche provveduto alla lettura dell'Atto di "identificazione catastale", che viene citato nei rogiti:**

L'Atto del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX- Rep. 115454/33169 del 10.12.2003 – risulta stipulato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in proprio ed in rappresentanza di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ; vi si precisa che con Atto del

15 luglio 2002 rep. 113229 le XXXXXXXX hanno venduto l'intero piano T. rialzato con l'intero piano seminterrato (collegati da scala interna e con accesso al cortile) al XXXXXX e che con Atto del 15 luglio 2002 rep. 113230 le XXXXXXXX hanno venduto l'intero piano 1° con l'intero piano 2° (collegati da scala interna) a XXXXXXXXXXXXXXXX . Vi si riporta:

- che l'intero fabbricato al fg 183 mapp 119 – piani T/1/2 risultava così censito al momento dei 2 rogiti, che riportano nel testo la riserva di intervenire con successivo atto di identificazione catastale, una volta predisposto il frazionamento catastale del mapp. 119;

- che nel frattempo il frazionamento catastale è stato predisposto e quindi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dichiarano che:

la porzione venduta a XXXXXXXXXXXX è censita al sub. 702 – piano T/S1;

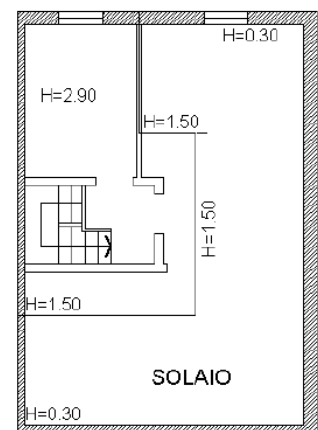
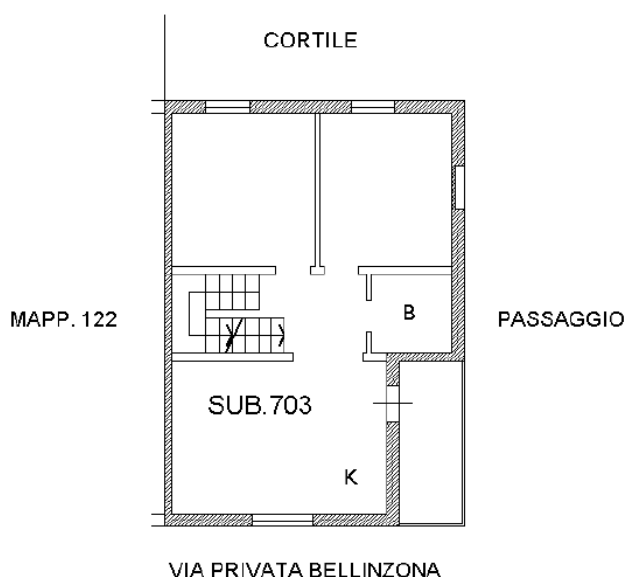
la porzione venduta a XXXXXXXXXXXXXXXX è censita al sub. 703 – piano 1/2;

le parti comuni non censibili, rappresentate dal solo vano scala che parte da piano terra a piano primo sono al sub. 701.

Stralcio Planimetria catastale sub. 703 del 19.11.2003

PIANO PRIMO
H = 3.00 mt

PIANO SOTTOTETTO (2°)



- **Il frazionamento dell'edificio risulta quindi catastalmente dichiarato all'anno 2003.**

L'Atto Notarile non cita alcuna pratica comunale di riferimento.

Si allegano gli elaborati planimetrici catastali degli anni 2003 e 2004, reperiti dal sito del Catasto.

Dalla planimetria del sub. 703 (ora 705) si rileva la formazione a piano 1° della cucina (vi si dimentica la finestra del bagno).

Dalla planimetria dell' anno 2006 del sub. 704 ex sub. 702 (unità a piano T/S1) si rileva la formazione di un bagno (originariamente presente solo al 1° piano).

La planimetria della DIVISIONE del 19/11/2003 protocollo n. 62798.1/2003) non risulta disponibile.

NOTE: La scrivente rileva come non corretta l'individuazione delle "parti comuni", invece qui rappresentata a pag. 5 della presente Relazione, come del resto rappresentata dalle planimetrie catastali di riferimento dell'Atto Notarile; inoltre rileva che il sub. 701 viene erroneamente indicato al mapp. 199.

- Negli Atti d'acquisto dell'attuale sub. 704 (piano T/s1) e sub. 705 (piano 1° e 2°) sono citate pratiche edilizie, alcune riferite a modifiche apportate alla recinzione ed altre:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 19.07.2002 PG n. 27310.176 per "demolizione e costruzione di tavolati, modifiche distributive interne e formazione di scala esterna di accesso al sotterraneo" – per sub. 704;

Richiesta di Sanatoria del 2004 riguardante il piano seminterrato - per sub. 704;

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 11.10.2002 PG n. 37669.176 per "recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente" – sub. 705;

RICHIESTA di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA del 29.03.2004 PG n. 344516 per “ modifiche alla disposizione dei tavolati delimitanti il bagno” - sub. 705.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Oltre agli Atti di fabbrica già reperiti, di cui sopra, la scrivente ha richiesto al Comune di Milano la visura delle 2 pratiche degli anni 2002 e 2004:

- **La pratica dell'anno 2002, riguarda la trasformazione del solaio in spazio abitabile e terrazzo, con vano centrale termica, e modifiche alla rampa scala;**
- **La Domanda di Condono dell'anno 2004, è relativa a modifiche in corso d'opera rispetto alla pratica del 2002:**

è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 936 del 29.07.2009 per “modifiche interne e alle falde del tetto al piano mansarda” – è stata rilasciata la relativa Abitabilità/agibilità.

DISCREPANZE RILEVATE:

La scrivente osserva che la rappresentazione di Condono del piano 1° dell'unità immobiliare (piano dichiarato come non oggetto di sanatoria) rappresenta il bagno ampliato (e la conseguente formazione della lavanderia), in assenza di riferimenti a pratiche eventualmente presentate. Ciò a fronte di planimetria catastale (sub. 703 – anno 2003) che ancora riportava il bagno come da Atti di fabbrica,

Si fa presente che l'Esperto che ha curato la perizia del sub. 704 ha richiesto (oltre agli Atti di fabbrica) la visura della Denuncia Di Inizio Attivita' PG n. 168299 del 2006 - presumibilmente riguardante il piano terreno - dichiarata dal Comune come non reperibile.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata complessivamente conforme alla Dia dell'anno 2002, come modificata dal Condono del 2004 rilasciato nel 2009 – pratiche che, però, non traggono le basi dalla necessaria preventiva pratica di frazionamento dell'edificio. In particolare:

Le 2 pratiche edilizie sopracitate avrebbero dovuto essere precedute da una pratica comunale di frazionamento dell'edificio (nato come unifamiliare) in 2 distinte unità immobiliari; pratica in Sanatoria che potrà essere presentata dall'aggiudicatario del sub. 705 (oggetto della presente Procedura) con la necessaria delega del proprietario dell'unità immobiliare sub. 704.

Quali opere edilizie per giustificare il frazionamento si potranno considerare la formazione di tavolato con vano porta sul pianerottolo (a ingresso dell'appartamento al sub. 705); si potranno inoltre sanare le modifiche apporrate a bagno e lavanderia del piano 1° (laddove non emergessero pratiche edilizie ora non disponibili).

La scrivente ha interpellato al proposito i Tecnici del Comune di Milano, previo appuntamento telefonico (unica modalità possibile), ricevendo conferma circa la possibilità di presentare pratica S.C.I.A. in sanatoria. Ad oggi si può considerare una incidenza economica (incarico a tecnico abilitato e oblazione che il Comune richiederà, da € 1.000 a € 5.000) nell'ordine puramente indicativo di Euro 8.000,00 oneri fiscali compresi.

7.3 Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in "tessuto urbano consolidato" TUC - Ambiti di rinnovamento urbano. L'immobile non risulta assoggettato a vincoli.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento è risultato complessivamente conforme alla planimetria presente in banca dati.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

CALCOLO SUPERFICI

	<i>reale</i>	<i>coefficiente</i>	<i>virtuale</i>
piano 1°	mq. 62,0	100%	62,0
balcone	mq. 5,3	20%	1,1
piano 2°	mq. 42,0	100%	42,0
terrazzo	mq. 16,4	20%	3,3
	125,7		108,4
	mq. lordi		mq. commerciali

Superficie Lorda Totale mq. 125,70

Non si ritiene di applicare maggiorazione delle superfici relativamente alla comproprietà delle parti comuni.

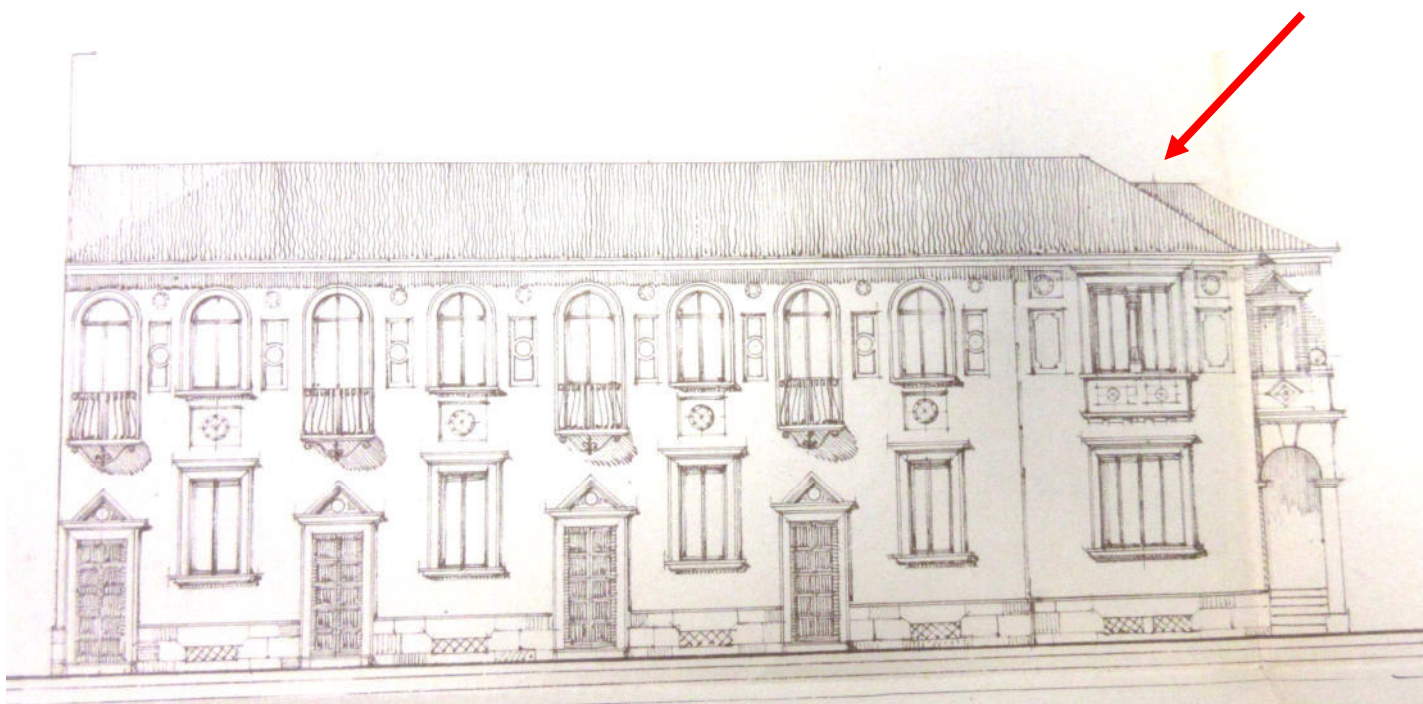
9 STIMA

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 dell'edificato, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di impianto ascensore, e di come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

In particolare, ha considerato che l'edificio contiene solo 2 unità immobiliari (cosa che comporta contenute spese) e che, pur nella semplicità di finiture, risulta di recente ristrutturazione.

Il tipo di edilizia, nata nei primi decenni del 900 come di caratteristica economica nell'ambito di un comparto (villette con giardino), si configura oggi con peculiarità "civili"; necessarie alcune opere di risanamento.



Al proposito, non si può non rilevare con rammarico quale fosse il progetto “estetico” (parzialmente conservato da qualche edificio a lato) e quali siano state le pesanti modifiche nel tempo apportate.

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; per tale motivo si è adottato il valore a mq. dello stato “ottimo” (nonostante le criticità descritte), che si ritiene allineato ai valori di zona. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, in un mercato immobiliare quantomai fluttuante.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili e di tipo economico – stato conservativo ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.950 / prezzo max. 2.800 Euro/mq

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	PIANO	SUP VIR- TUALE MQ.	VALORE €/MQ.	VALORE TOTALE €
appartamento	1° e 2°	108,40	2.800,00	303.520

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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO € **303.500,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **15.200,00**

**Spese tecniche di regolarizzazione edilizia
relative all'avvenuto frazionamento:** € **8.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 280.300,00
---	---------------------

CRITICITA' DA SEGNALARE - non ostative rispetto alla vendita

Nessuna

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e di non avere recapiti dell'esecutato.

Milano, 18 ottobre 2022

l'Esperto

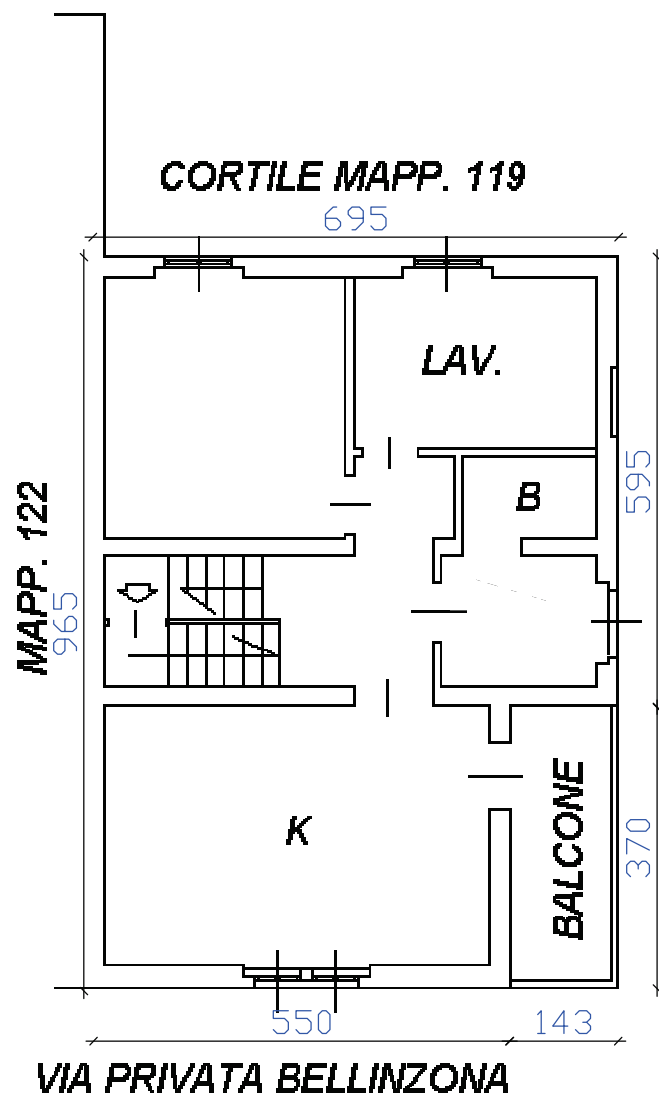
arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

- 1 ispezioni di Catasto - 2 documentazione fotografica - 3 APE -
4 ricerche presso Ufficio del Registro - 5 Rogito - 6 visure Conservatoria e stampe - 7 documentazione Comune.

PIANO PRIMO

H=3,05



PIANO SECONDO

