



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2020

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: MILANO, VIA BARTOLOMETO CABELLA N. 5



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| INDICE SINTETICO | 2 |
| LOTTO 1 | 3 |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO | 3 |
| 1.1 Identificativi catastali..... | 3 |
| 1.2 Coerenze..... | 3 |
| 1.3 Diritto e quota di pignoramento..... | 3 |
| 1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento | 4 |
| 2. DESCRIZIONE DEL BENE | 4 |
| 2.1 Descrizione della zona..... | 4 |
| 2.2 Descrizione esterna del bene..... | 4 |
| 2.3 Descrizione interna del bene | 5 |
| 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili..... | 7 |
| 2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE) | 7 |
| 2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)..... | 7 |
| 2.7 Certificazione di conformità degli impianti..... | 7 |
| 3. STATO OCCUPATIVO | 8 |
| 3.1 Detenzione del bene..... | 8 |
| 3.2 Esistenza contratti di locazione..... | 8 |
| 4. PROVENIENZA | 8 |
| 4.1 Attuale proprietario..... | 8 |
| 4.2 Precedenti proprietari..... | 8 |
| 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 9 |
| 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 9 |
| 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura | 10 |
| 6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE | 10 |
| 7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA | 11 |
| 7.1 Pratiche edilizie | 11 |
| 7.2 Conformità edilizia..... | 11 |
| 7.3 Conformità catastale..... | 12 |
| 7.4 Situazione urbanistica | 12 |
| 7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici..... | 13 |
| 8. CONSISTENZA | 13 |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza..... | 13 |
| 9. STIMA | 13 |
| 9.1 Criterio di stima..... | 13 |
| 9.2 Fonti di informazione..... | 14 |
| 9.3 Valutazione Lotto 1..... | 15 |
| 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima..... | 15 |
| 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE | 16 |
| 11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 16 |
| 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE | 16 |
| ALLEGATI | 18 |

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Milano, Via Bartolomeo Cabella n. 5, piano 1-S1

Categoria: _____ appartamento A/4

Dati Catastali: _____ foglio 416, particella 110, subalterno 3

Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**

Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **"libero al decreto di trasferimento"**

Conformità edilizia _____ **non conforme**

Conformità catastale _____ **non conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **82,75 m²**

Valore di mercato stimato: _____ **€ 115.850,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni:

da libero: _____ **€ 104.000,00**

da occupato: _____ **€ 83.000,00**

LOTTO 1

APPARTAMENTO

con cantina

Piena proprietà di **appartamento con cantina** sito nel Comune di Milano in via Bartolomeo Cabella n. 5, in zona Baggio. L'appartamento (con doppio affaccio est e ovest su cortile comune) è ubicato al piano primo della Scala G ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, antibagno e bagno oltre a balcone su cortile comune e vano cantina al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Identificativi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Milano:

- **Dati identificativi:** foglio 416, particella 110, subalterno 3;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 84 m², rendita € 555,19;
- **Indirizzo e piano:** Milano, Via Bartolomeo Cabella n. 5, piano 1-S1, interno 63 - scala G;
- **Intestati:** ██████████ nata a MILANO il 04/12/1972 CF ██████████
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente:

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2014 protocollo n. MI0858633 in atti dal 30/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 378111.1/2014);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2014 protocollo n. MI0858633 in atti dal 30/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 378111.1/2014);
- **Dati derivanti da:** VOLTURA D'UFFICIO del 22/01/1996 in atti dal 06/04/1996 (n. 730306.2/1996);
- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- **Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.2 Coerenze

Dell'appartamento: cortile comune; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala comune; cortile comune.

Della cantina: cortile comune; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi e corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

1.3 Diritto e quota di pignoramento

Il pignoramento insiste sull'intera quota di proprietà del bene.

1.4 Verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

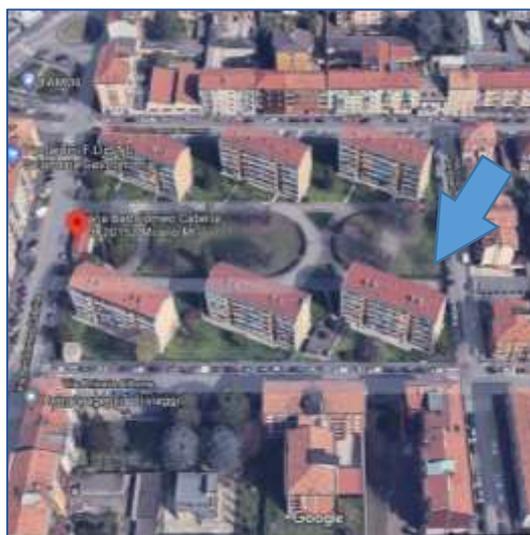
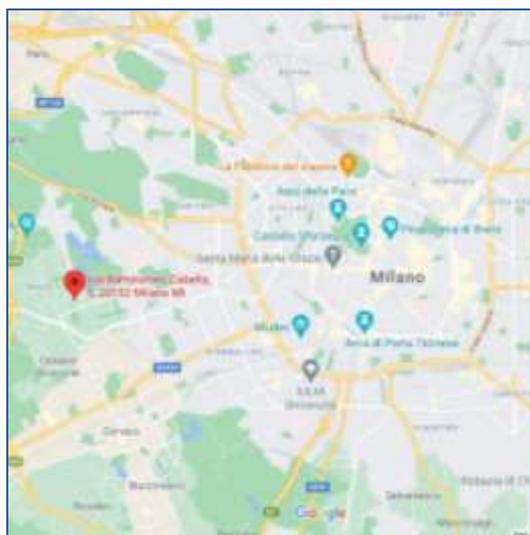
Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in Via Bartolomeo Cabella n. 5, nella zona periferica ovest denominata Baggio, al di fuori della Circonvallazione esterna.

La zona è a destinazione funzionale principale residenza ma sono presenti anche numerose attività commerciali. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 58, 63, 67, 76, 433); metropolitana distante 2 km (linea M1 Rossa - Fermata Bisceglie); stazione ferroviaria distante 1500 m (stazione di Milano Romolo); autostrada distante 2 km (Svincolo Milano Bisceglie).



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso immobiliare dei primi anni '60 di livello popolare. L'accesso avviene da via Cabella attraverso un portoncino pedonale ubicato in un piccolo fabbricato adibito a portineria. Il complesso è edificato nel lotto compreso tra le vie Cabella, Don Ernesto Vercesi, Alberto da Gandino e Albona.

L'ingresso ai singoli fabbricati che costituiscono il complesso avviene dal cortile comune recintato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, costituito da cinque piani fuori terra, un piano interrato, è adibito a residenza.

L'edificio si presenta in stato manutentivo scarso sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Portoncino di ingresso: in ferro e vetro. Si riferisce al portoncino di ingresso al volume della portineria su strada.

Cancello carraio: a doppia anta battente in ferro. Si riferisce al cancello di ingresso carraio su strada.

Portoncino di ingresso: portoncino ad anta battente in ferro e vetro. Si riferisce al portoncino di ingresso alla scala G.

Pareti esterne: il rivestimento è in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione esterna: in battuto di cemento, asfalto e a prato. Si riferisce alla pavimentazione della corte comune.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Scale: rivestimento dei gradini in graniglia.



Copertura: a falde non praticabile.

Solai: in latero cemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente.

Impianto ascensore: assente.

2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** (con doppio affaccio a est e a ovest su cortile comune) ubicato al piano primo della scala G (interno 63) e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, antibagno e bagno oltre a balcone su cortile comune (fronte ovest) e **vano cantina** al piano interrato.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m mentre la cantina ha un'altezza interna di circa 2,30 m.



Figura 1 – Stato di fatto rilevato

Descrizione delle componenti edilizie interne - appartamento:

Porta di ingresso: anta battente in legno blindata.

Porte interne: in legno.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e, in bagno e in cucina, in piastrelle di ceramica.

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Infissi esterni: ante a battente in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



Descrizione delle componenti edilizie interne - cantina:

Porta di ingresso: anta battente in legno.

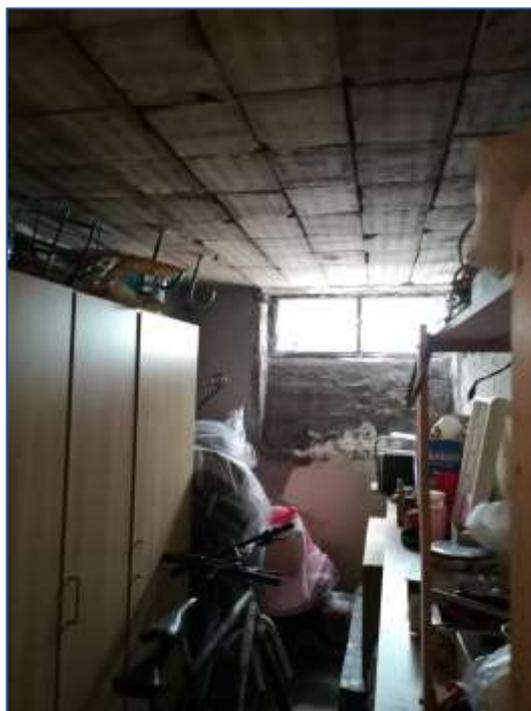
Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: al rustico.

Plafoni: al rustico.

Infissi esterni: telaio in metallo con vetro singolo.

Impianto Elettrico: assente.



Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi scarso.

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili poiché per raggiungere il piano rialzato bisogna superare una rampa di sei scalini all'ingresso dell'edificio. Il costo di un montascala a pedana per superare la rampa potrebbe essere di circa € 5.000,00.

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

Nota: Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 7050 avvenuta in data 02/09/2021 la presentazione del CIS è differita al 31 marzo 2022, in allineamento con le proroghe di cui al Decreto-legge n. 2 del 14 gennaio 2021 e alle eventuali ulteriori successive proroghe dello stato di emergenza.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 28/07/2021 il bene risulta **occupato** dai sigg. [REDACTED] (proprietaria esecutata) e dal coniuge e, di conseguenza, verrà considerato **"libero al decreto di trasferimento"**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E*).

4. PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nata a MILANO il 04/12/1972 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei ben (attuale proprietario dal 21/05/2012), in seguito ad atto di compravendita del 21/05/2012 ai nn. 766/498 di repertorio a firma Notaio Elisabetta Filomena Romano, trascritto il 29/05/2012 a Milano 1 ai nn. 27160/1798.

Nota: la sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il sig. [REDACTED] nato il 29/06/1968 a Milano con regime patrimoniale in **separazione dei beni**.

4.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nato a CASORIA il 14/04/1969 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (proprietario dal 28/03/2011 al 21/05/2021), in seguito ad atto di compravendita del 28/03/2011 ai nn. 82976/25807 di repertorio a firma Notaio Alberto Villa, trascritto il 11/04/2011 ai nn. 21211/13965.

[REDACTED] nata a NAPOLI il 06/09/1972 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (proprietario dal 28/03/2011 al 21/05/2021), in seguito ad atto di compravendita del 28/03/2011 ai nn. 82976/25807 di repertorio a firma Notaio Alberto Villa, trascritto il 11/04/2011 ai nn. 21211/13965.

[REDACTED] nata a MILANO il 29/08/1958 CF [REDACTED] Proprietà per 1/6 (proprietario dal 13/10/2003 al 28/03/2011), in seguito Denuncia di successione registrata a Milano l'11/12/2003 al n. 2538 e trascritta a Milano 1 il 27/08/2004 ai nn. 67826/40806 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 11/04/2011 ai nn. 21211/13966.

[REDACTED] nata a MILANO il 01/10/1960 CF [REDACTED] Proprietà per 1/6 (proprietario dal 13/10/2003 al 28/03/2011), in seguito Denuncia di successione registrata a Milano l'11/12/2003 al n. 2538 e trascritta a Milano 1 il 27/08/2004 ai nn.

67826/40806 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 11/04/2011 ai nn. 21211/13966.

██████████ nata a SAN FERDINANDO DI PUGLIA il 01/06/1937 CF ██████████ Proprietà per 4/6 (proprietario dal 13/10/2003 al 28/03/2011), in seguito Denuncia di successione registrata a Milano l'11/12/2003 al n. 2538 e trascritta a Milano 1 il 27/08/2004 ai nn. 67826/40806 - accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 11/04/2011 ai nn. 21211/13966.

██████████ nata a SAN FERDINANDO DI PUGLIA il 01/06/1937 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (proprietario dal 12/06/2000 al 13/10/2003), in seguito ad atto di compravendita del 12/06/2000 n. 16900 di repertorio a firma Notaio Fiorella Gasparro, trascritto a Milano 1 il 03/07/2000 ai nn. 34720/23068.

██████████ nato a SAN FERDINANDO DI PUGLIA il 08/09/1925 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (proprietario dal 12/06/2000 al 13/10/2003), in seguito ad atto di compravendita del 12/06/2000 n. 16900 di repertorio a firma Notaio Fiorella Gasparro, trascritto a Milano 1 il 03/07/2000 ai nn. 34720/23068.

██████████ con sede in MILANO CF ██████████ proprietario da ante ventennio fino al 12/06/2000.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario depositato agli atti del 19/03/2020, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato H.*) alla data del 28/06/2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 21/05/2021 ai nn. 767/499 di repertorio, iscritta il 29/05/2021 a Milano 1 ai nn. 27161/4138, a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ in seguito a richiesta di mutuo (VERGA Alfredo risulta debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca: € 225.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Durata: anni 30.

Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 21/02/2018 ai nn. 5946 di repertorio, iscritta il 07/08/2018 a Milano 1 ai nn. 66073/11303, a favore di ██████████ contro ██████████.

Importo ipoteca: € 19.279,00

Importo capitale: € 14.459,74

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 08/01/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 39572 di repertorio, trascritto il 29/01/2020 a Milano 1 ai nn. 6142/3835, a favore di ██████████ contro ██████████ (proprietaria esecutata).

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|---|------------|
| Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato: | € 1.550,00 |
|---|------------|

| | |
|--|-------|
| Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (gestione straordinaria centrale termica): | € 348 |
|--|-------|

| | |
|---|------------|
| Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile): | € 3.100,00 |
|---|------------|

| | |
|------------|--------|
| Millesimi: | 8,8470 |
|------------|--------|

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

Rif. Allegato F. e Allegato G.

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. VERIFICA EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come da accesso agli atti del 03/11/2021, in seguito a *Richiesta Visura* del 07/10/2021 Progr. PG 536402/2021, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di opere edilizie** - Atti 131680 /30338 /57 del 20/01/1958;
- **Licenza di opere edilizie** - Atti 48507/1190/60 del 05/07/1960;
- **Licenza di Occupazione n. 1099** - Atti 1001.PG/4194.EP/1963, del 10/12/1963 a decorrere dal 13/03/1963.

Come da Comunicazione del Comune di Milano del 18/10/2021 non risultano presentate pratiche edilizie relativamente al decennio compreso tra il 1995 ed il 2005.

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale e agli atti di fabbrica reperiti per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione del tramezzo (e della porta) tra l'ingresso e il soggiorno e alla chiusura della porta di collegamento tra la cucina e il soggiorno.

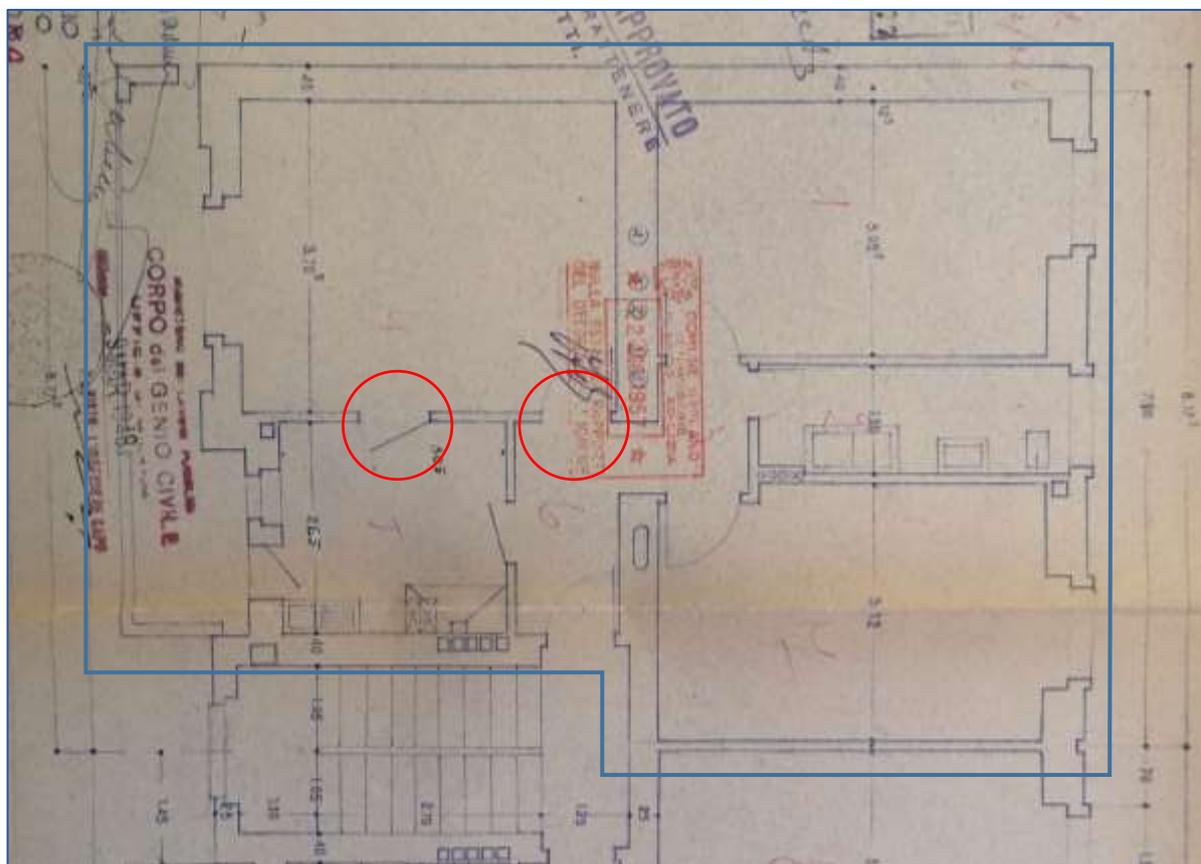


Figura 2 - Estratto della planimetria di progetto con individuazione delle difformità

In considerazione della mancanza di pratiche depositate per modifiche interne nel decennio 1995/2005 il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi e anche alla luce dell'aggiornamento della planimetria catastale del 1999 le opere siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato per diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione del tramezzo (e della porta) tra l'ingresso e il soggiorno.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 100,00.

Nota: a seguito delle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate con Nota prot.14709 del 23/06/2020 2020 l'appartamento ed il solaio, in seguito alla variazione catastale presentata tramite Docfa, devono possedere identificativi catastali e planimetrie distinte. Il perito evidenzia quindi che, a seguito di variazione catastale, si verranno ad avere due nuovi subalterni generati, per divisione, dall'attuale unità.

7.4 Situazione urbanistica

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II Capo V - tessuti urbani a impianto aperto* (Art. 21.3) - *Insiemi urbani unitari* (Art. 21.6).

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta interessata dal *Vincolo Pozzi e Fasce di Rispetto (Aree di protezione - 200 m)*.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione | Superficie esterna lorda SEL (m ²) | coefficienti | sup. commerciale lorda (m ²) |
|--------------------------|--|--------------|--|
| Appartamento P. 1 | 78,00 | 1,00 | 78,00 |
| Balcone P. 1 | 8,00 | 0,25 | 2,00 |
| Cantina P. S1 | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| totale | 97,00 | | 82,75 |

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 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 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.

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021 - MILANO - Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale

Valore mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.600 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 5,40 (€/m²/mese)

"www.borsinoimmobiliare.it" - MILANO - ZONA BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO - (consultazione novembre 2021).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di seconda fascia"

valore di compravendita (minimo) 1.484 / (massimo) 1.685 (€/m²)

valore di locazione (minimo) 4,69 / (massimo) 5,84 (€ /m²/mese)

Altre fonti di informazione: Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

The screenshot shows a real estate listing on the Immobiliare.it website. At the top, there is a navigation bar with the logo and links for 'Estero', 'Agenzie', 'Prezzi immobili', 'Valuta casa', and 'Mutui'. Below the navigation bar, there are navigation controls: '< Lista annunci' on the left and '> Precedente 1 di 999+ Successivo >' on the right. The main content area features a large photograph of a multi-story apartment building with a brick facade and balconies. To the right of this main photo are two smaller inset photos showing the interior of the apartment, including a living room with a sofa and a television. Below the photos, the listing title is 'Bilocale buono stato, Milano' with a location pin icon and 'Milano • Baggio'. At the bottom of the listing, the price is listed as '€ 135.000' followed by icons and text for '2 locali', '57 m² superficie', '1 bagno', and '5 piano'. A 'Vedi 10 foto' button is also visible in the bottom right corner of the photo area.

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >





Vedi 20 foto

 **Trilocale via Bartolomeo Cabella, Milano**
Milano • Baggio • Via Bartolomeo Cabella

€ 140.000  3 locali  85 m²  1 bagno  4 piano

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.400,00 €/m²**.

| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero (1/1) | valore di mercato di diritto e quota (1/1) |
|----------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| Lotto 1 | 82,75 | € 1.400,00 | € 115.850,00 | € 115.850,00 |
| | | | € 115.850,00 | € 115.850,00 |

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

| | |
|---|---------------------|
| VALORE LOTTO 1 | € 115.850,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | -€ 5.792,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.100,00 |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6): | -€ 3.100,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 103.857,50 |

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

LIBERO € 103.857,50

arrotondato: € 104.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni

OCCUPATO € 83.086,00

arrotondato: € 83.000,00

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

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 10/12/2021

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali da Amministratore
- G. Regolamento di Condominio
- H. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I. Certificati anagrafici eseguita
- J. Atti di fabbrica via Cabella n. 5