

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 804\_2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Silvia Vaghi**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITORI:

DEBITORI: \*DATO OSCURATO\*

CUSTODE: Vincenzo Capuano

### RELAZIONE DI STIMA

del 13/05/2022

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano, viale Certosa 103



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

ELENA CAO

CF:CAOLNE63D53F205H

con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53

telefono: 338 4371237

email: elenacao.mail@gmail.com

PEC: cao.17984@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) viale Certosa 103

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 180, particella 436, subalterno 30

### Stato occupativo

#### Corpo A

Al sopralluogo: libero (occupato dalla proprietà)

### Contratti di locazione in essere

#### Corpo A

Non risultano contratti di locazione in essere

### Diritto e quota

#### Corpo A

\*DATO OSCURATO\*, proprietà per la quota di ½

\*DATO OSCURATO\*, proprietà per la quota di 1/2

### Comproprietari

#### Corpo A

Nessuno

### Conformità

#### Corpo A

Appartamento:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 128.000,00

da occupato: € 103.000,00

### Criticità da segnalare

Diffomità edilizia e catastale: conformità ripristinabile con opere

Si evidenzia che la Certificazione di Abitabilità-Agibilità per concessione in sanatoria non risulta allegata alla Concessione n. 15.282 rilasciata il 20.06.1998, in quanto non previsto dalle procedure anteriori al 2001. La medesima può essere richiesta all'Ufficio Condono.

## LOTTO 001 (Appartamento)

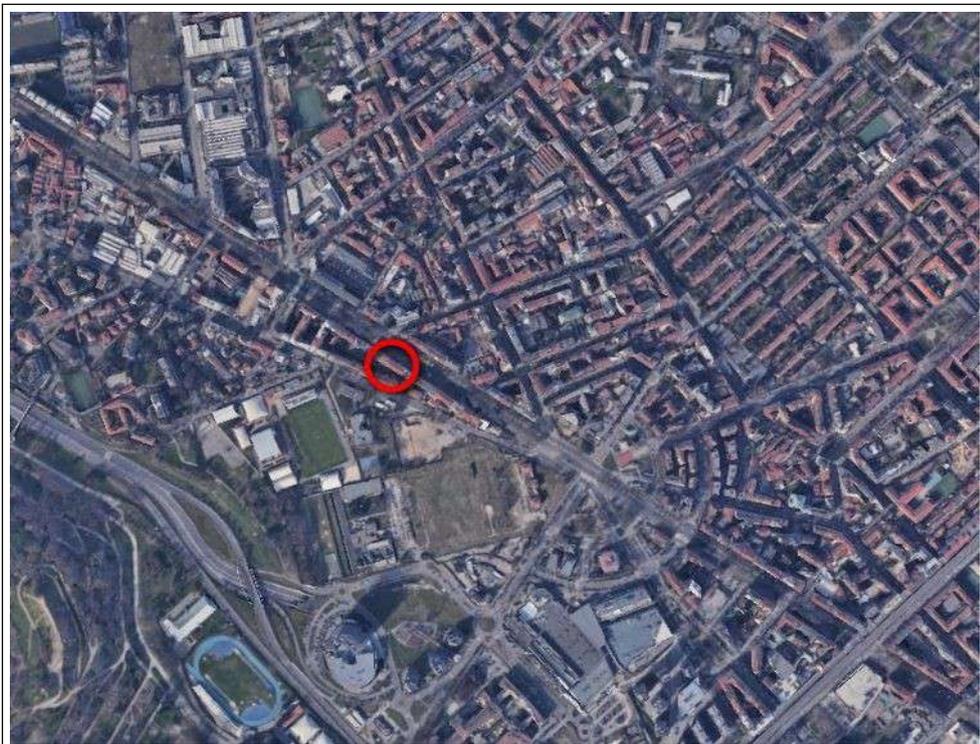
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) viale Certosa n. 103 appartamento posto al piano sesto (sottotetto), composto da due locali oltre servizi con annessa area di solaio al piano.

L'edificio in cui si trova l'appartamento è un palazzo d'epoca recentemente riqualificato, composto da sei piani fuori terra e un piano sottotetto a destinazione residenziale, e un piano seminterrato. È servito da una scala interna e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile attraverso un portone pedonale posto al piano stradale e da piccolo cortile interno.



Inquadramento territoriale

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

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile di \*DATO OSCURATO\*, CF \*DATO OSCURATO\*, e sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di \*DATO OSCURATO\*, CF \*DATO OSCURATO\*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: \*DATO OSCURATO\* CF \*DATO OSCURATO\* proprietà  $\frac{1}{2}$ , \*DATO OSCURATO\* CF \*DATO OSCURATO\* proprietà  $\frac{1}{2}$

dati identificativi: fg. 180 part. 436 sub. 30

dati classamento: Categoria A4 - Classe 3 - Consistenza 4 vani – Superficie catastale Totale 76 mq  
- Totale escluse aree scoperte 76 mq - Rendita Euro 340,86

Indirizzo: viale Certosa n. 103 piano 6

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

#### **1.4.Coerenze**

Dell'appartamento da Nord in senso orario: vano scala, proprietà di terzi, viale Certosa, Mappale 423 e cortile

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

Nessuna

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

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

In Comune di Milano

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su viale Certosa 103

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Hotel – Farmacia – Banche – Centro Commerciale Milano Portello – Asilo – Scuole elementari – Palestra – Tiro a segno nazionale – Centro sportivo

Servizi offerti dalla zona entro 2,5 km: Ufficio Postale (1,4 km) – Questura (1,2 km) - Scuole secondarie di secondo grado (1,2 km) - Parchi urbani (Monte Stella a 1 km, parco Alfa Romeo Portello) – Ippodromo (1 km) – Ospedale Buzzi e Centro Clinico S. Ambrogio (1,5 km) – Politecnico Milano Bovisa (2 km) – City Life e Fiera Milano (2,5 km) – Cimitero Maggiore (2 km). Inoltre centro urbano Arco della Pace (3,5 km) – Parco Trenno e Bosco in città (3,8 km)

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linee 69, 48 - tram 14, 1 - Metropolitana MM1 QT8 entro 2 km – Stazione FS Porta Garibaldi (4 km) - Autostrada A4 e A8 distante 4 km – Aeroporto Linate distante 12 km

### **2.2.Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 6 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca + tamponamenti in forato;
- facciate: rivestite con intonaco tinteggiato;
- solette: laterizio armato;
- cornici serramenti e fasce marcapiano: intonaco tinteggiato;
- balconi: soletta in ca, parapetti in muratura e in ferro verniciato;
- copertura: a falde in tegole tipo marsigliesi;

- serramenti: in legno;
- scuri: in legno;
- scala condominiale: in c.a., alzate in pietra tipo beola, pianerottoli in piastrelle in graniglia con cornice e motivo a decoro, parapetto in ferro verniciato, corrimano in legno, pareti a intonaco;
- ultimo pianerottolo: accesso con cancelletto in ferro verniciato, piastrelle in ceramica;
- scala di accesso al piano rialzato da strada: pedate e alzate in pietra tipo marmo;
- androne ingresso: scala di accesso al piano rialzato da strada con pedate e alzate in pietra tipo marmo; pavimenti area comune in piastrelle graniglia, pareti a intonaco tipo marmorino h 1,50 mt, zoccolo in marmo;
- accesso da strada all'area condominiale: porta a doppio battente in alluminio e vetro;
- ascensore: n. 1 presente con chiave di accesso (utilizzo non consentito al subalterno);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone, recentemente riqualificato



Vista prospetto su viale Certosa



Vista ingresso al condominio



Viste Prospetto su viale Certosa



Vista accesso piano terra



Vista fronte sul retro



Vista deposito biciclette



Vista accesso ascensore



Vista androne di ingresso



Vista vano scala

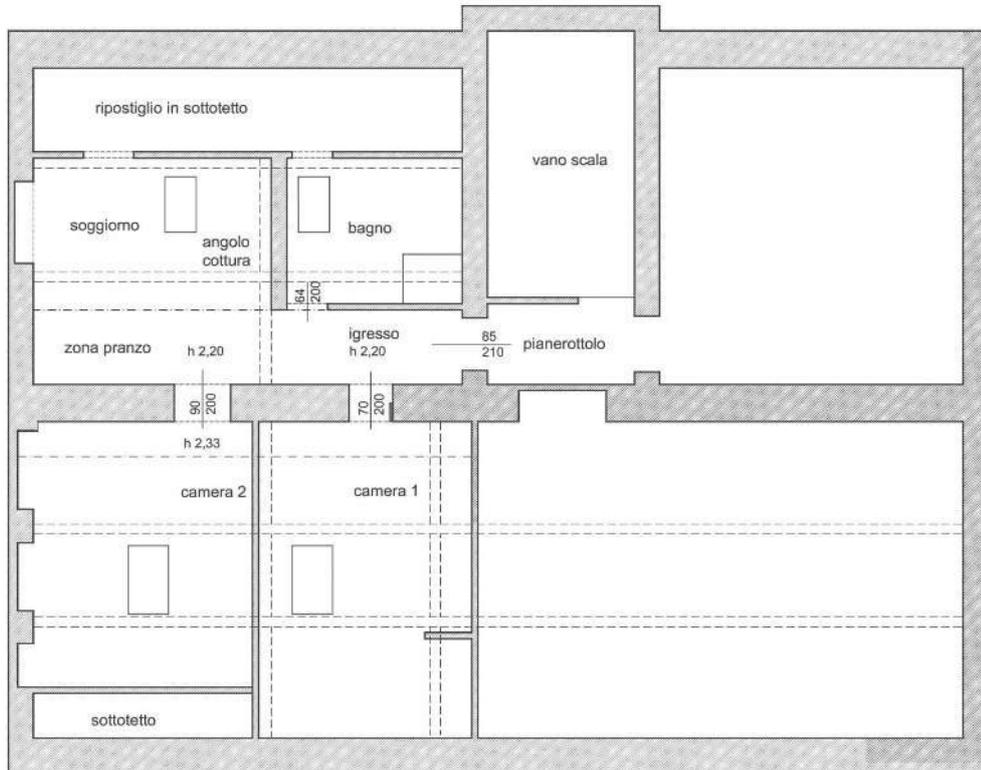
### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano sesto (sottotetto) composto da 2 locali più servizi, e annessa area solaio al piano

**Corpo A:**

Appartamento:

Esposizione: mono affaccio Sud-Ovest	
Porta ingresso: a battente anta unica blindata	scarso
Porte interne: a battente anta unica in legno	mediocre
Serramenti: in falda, legno vetro singolo	molto scarso
Pavimento: piastrelle in cotto in ingresso soggiorno bagno	normale
parquet camera 1	mediocre
finto parquet camera 2	scarso
Pareti: intonaco tinteggiato	scarso
ceramica nei bagni h totale	normale
ceramica zona cucina h 1,50 mt	normale
Soffitti: normalmente tinteggiati con travi in legno a vista	mediocre
Impianto ACS e termico: caldaia a gas	non rilevabile
Termosifoni: alluminio	scarso
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto citofonico: videocitofono (video non funzionante)	scarso
Altezza dei locali: mt 1,00/mt 2,20	
Condizioni generali del subalterno	scarse



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



Vista rampa accesso al piano solaio



Vista ingresso



Vista soggiorno zona panzo



Vista soggiorno verso camera 2



Vista soggiorno angolo cucina



Vista soggiorno



Vista camera 1



Vista camera 1



Vista camera 2



Vista camera 2



Vista bagno



Vista bagno

**2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile è ubicato in zona periferica, prospiciente strada con traffico ad alto scorrimento (viale Certosa) e con affaccio posteriore su piccolo cortile interno. È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/terziaria. Il traffico nella zona è sostenuto ma scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Alla data del 10 maggio 2022 non risulta alcun Attestato di Prestazione Energetica registrato sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

CIS redatto nel 2020 e depositato presso l'amministrazione condominiale

## 3. STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene****Corpo A**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/03/2022 alla presenza del custode Avvocato Capuano e della compagna del Sig. \*DATO OSCURATO\*, Signora \*DATO OSCURATO\* Nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, si è verificato che l'immobile è occupato dal proprietario, dalla compagna e dai due figli minori: lo stato di fatto risulta libero ai fini della procedura.

**3.2. Esistenza contratti di locazione****Corpo A**

Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della procedura

## 4. PROVENIENZA

**4.1. Attuali proprietari**

\*DATO OSCURATO\* CF \*DATO OSCURATO\* proprietà dell'immobile per la quota di ½ e \*DATO OSCURATO\* CF \*DATO OSCURATO\* proprietà per la quota di ½ (dal 29/06/2005) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in data 29/06/2005 rep nn. 103590/34191, trascritto a Milano 1 in data 07/07/2005 ai nn. 50158/27684 (all. 804\_2021\_Atto di provenienza)

**4.2. Precedenti proprietari**

\*DATO OSCURATO\* (proprietario dal 28/09/1999 fino al 29/06/2005) per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano in data 28/09/1999 rep n. 6070, trascritto a Milano 1 in data 12/10/1999 ai nn. 51133/34035 (all. 804\_2021\_Elenco sintetico formalità)

\*DATO OSCURATO\* proprietà per 1/1 (dal 22/06/1988 fino al 28/09/1999), in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Guarna in Milano in data 22/06/1988 rep. 103757 (All. 804\_2021\_Certificazione notarile).

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Marco Galletti, Notaio in Perugia (All. 804\_2021\_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 804\_2021\_Elenco sintetico formalità) alla data del 09/02/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno
- **Eventuali note**  
Nessuna

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria:** iscritta il 07/07/2005 ai nn. 50159/12246 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio rep. 103591/34192 del 29/06/2005 a favore di responsabilità Limitata con sede in a carico di \*DATO OSCURATO\*, titolare della quota di ½ di piena proprietà, \*DATO OSCURATO\*, titolare della quota di ½ di piena proprietà  
 Importo ipoteca: € 328.000,00  
 Importo capitale: € 130.962,49  
  
**Ipoteca giudiziale:**  
 Nessuna  
  
**Ipoteca legale:** Nessuna
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 29/06/2021 rep. 9286 UNEP presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 15/07/2021 ai nn. 58228/40865, in favore di \*DATO OSCURATO\*, titolare della quota di ½ di piena proprietà, \*DATO OSCURATO\*, titola-

re della quota di ½ di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

Sezione D: Il pignoramento viene trascritto per euro 129.680,34 oltre interessi e spese fino al soddisfo. I dati anagrafici della parte contro sono inseriti a cura e responsabilità del richiedente.

rappresentata e difesa dall'Avv. del Fori di Milano presso il cui studio in Milano alla via San Simpliciano 5 è elettivamente domiciliata.

- **Altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Eventuali osservazioni**  
Nessuna

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio STUDIO BASSI Amministrazioni Condominiali Gestioni Immobiliari con sede in Milano (MI), Via Caracciolo 16, che ha fornito le informazione che seguono (all. 804\_2021\_Regolamento condominiale)

Millesimi di proprietà dell'appartamento: 41,67

Millesimi di gestione dell'appartamento: 41,67

Millesimi acqua potabile: 4,00

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 03.05.2022.

#### Corpo A

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 845,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 1.849,47
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	251,19
Cause in corso (esclusa la presente):	nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	non note

\* consuntivo 2018/2019 € 821,39

consuntivo 2019/2020 € 827,47

consuntivo 2020/2021 € 1.004,30

preventivo 2021/2022 845,17(da comunicazione amministratore del 03/05/2022)

\*\* deliberate spese in Ecobonus 110% nell'assemblea del 31/03/2022

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

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio. (All. 804\_2021\_Regolamento di condominio)

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

Non accessibile

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (adottato, in forza di delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019, approvato con delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019) in:

- Nella Tavola R01 fattibilità e prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche l'immobile ricade in classe II \_Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)
- Nella Tavola R02 Indicazioni urbanistiche l'immobile ricade in Ambiti di rinnovamento urbano – Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico
- nella tavola PR\_R03/4 del PGT\_Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in zona TUC Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2a) – Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a.i.i) \_ ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano Titolo II Capo VI: Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) - Limite esenzione dotazioni territoriali (Art. 11.3 Piano dei Servizi)
- nella Tav. R06 del PGT Vincoli di tutela e salvaguardia l'immobile ricade in area priva di vincolo
- nella Tav. PR RA II01 – Carta di sensibilità paesaggistica e dei luoghi l'immobile ricade in Ambito di prevalenza del paesaggio urbano\_Giudizio sintetico prevalente (Art. 18.2) classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa

### Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Gregorovius in data 06/04/2022 risulta autorizzata la costruzione di una casa economica ad uso abitazione (40 locali) in viale Certosa 103. Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia richiesta da \*DATO OSCURATO\* il 29/03/1934 e autorizzata con Nulla osta n 2236 il 26/04/1934, atti n 62661/1047

incluso:

Relazione di terza visita del 12/03/1935

Licenza di abitabilità n. 526 del 25/05/1935 in atti 39644/7171/1935

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Sile in data 31/03/2022 risulta:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 15.282 relativa a opere edilizie in viale Certosa 103 presentata da Giudici Antonella con atti 350795.400 in data 30.09.1986 rilasciata il 20.06.1998 n. 15.282 per le seguenti opere: "Trasformazione locale SPP posti al piano sesto (sottotetto) in locali ad uso abitazione (S.U. 47,71 mq)

Si evidenzia che la Certificazione di Abitabilità-Agibilità per concessione in sanatoria non risulta allegata alla concessione rilasciata il 20.06.1998, in quanto non previsto dalle procedure anteriori al 2001. La medesima può essere richiesta all'Ufficio Condono.

## 7.1. Conformità edilizia:

### CORPO A

#### Conformità edilizia: Appartamento

Si evidenzia che in sede di sopralluogo, causa la presenza di arredi contro le pareti perimetrali delle camere da letto, non è stato possibile rilevare le misure esatte di profondità dei locali.

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla Concessione edilizia in sanatoria n. 15.282 per quanto concerne il **titolo abitativo**

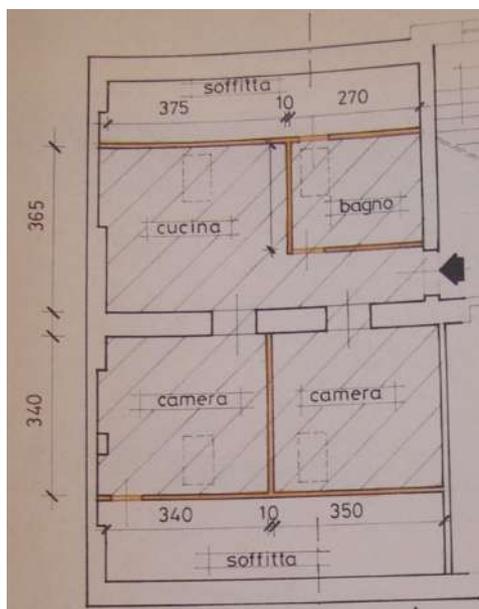
NON CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Concessione edilizia in sanatoria n. 15.282 per quanto concerne l'**assetto distributivo** interno.

Le difformità consistono in: assenza porzione di parete di confine tra camera 1 e area solaio, diversa posizione parete di confine tra camera 2 e area solaio, apertura accesso ad area solaio dal soggiorno, diversa altezza zona ingresso camera 2 (mt 2,33 anziché 2,40), diversa altezza parete perimetrale soggiorno (h 1,155 mt anziché 1,30 mt), oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

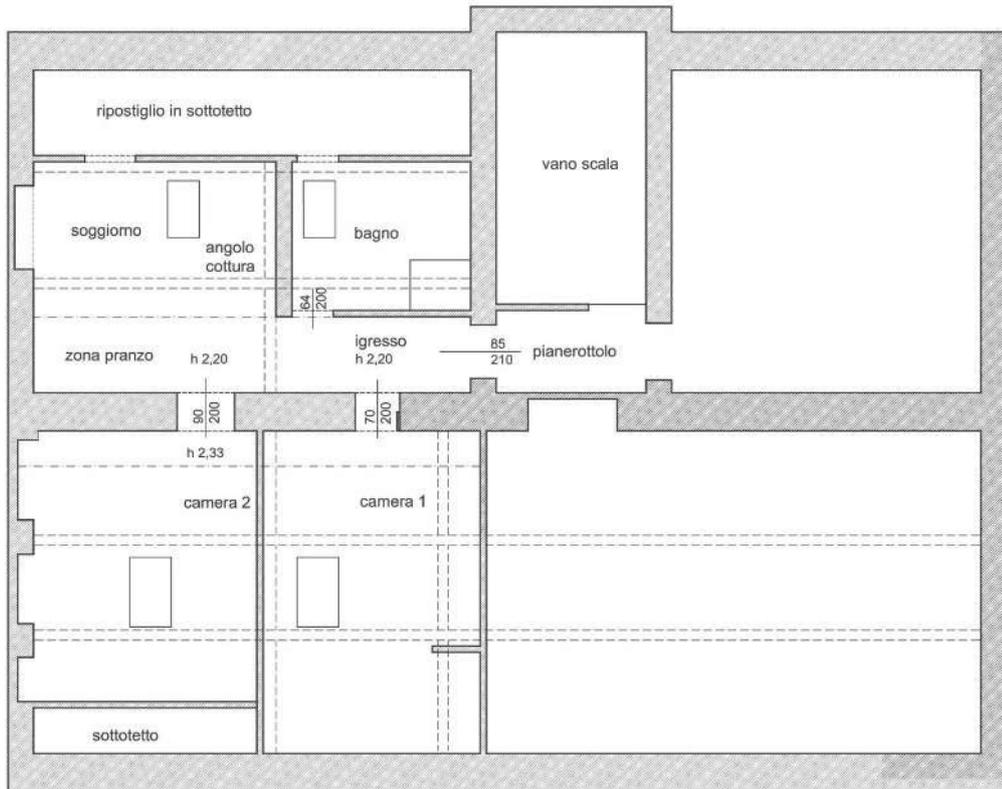
Le **difformità** sono regolarizzabili mediante opere consistenti in: ripristino porzione di parete di confine tra camera 1 e solaio, ripristino parete di confine tra camera 2 e vano solaio nella posizione autorizzata, incluso vano di accesso allo stesso, chiusura accesso vano solaio dal soggiorno. Costi di regolarizzazione opere compresi tra 1.500,00 e 2.000,00 €

Per quanto concerne la diversa altezza della parete perimetrale tra il locale soggiorno e l'area a solaio (h 1,15 mt anziché 1,30 mt) e della porzione di controsoffitto su zona ingresso camera 2 (mt 2,33 anziché mt 2,40), si ritengono tolleranze esecutive in forza dell'Art. 34 bis del Decreto semplificazione:

*"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile"*



PLANIMETRIA LICENZIATA APPARTAMENTO  
Concessione edilizia in sanatoria n. 15.282



PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO

## 7.2. Conformità catastale

### CORPO A

#### Appartamento

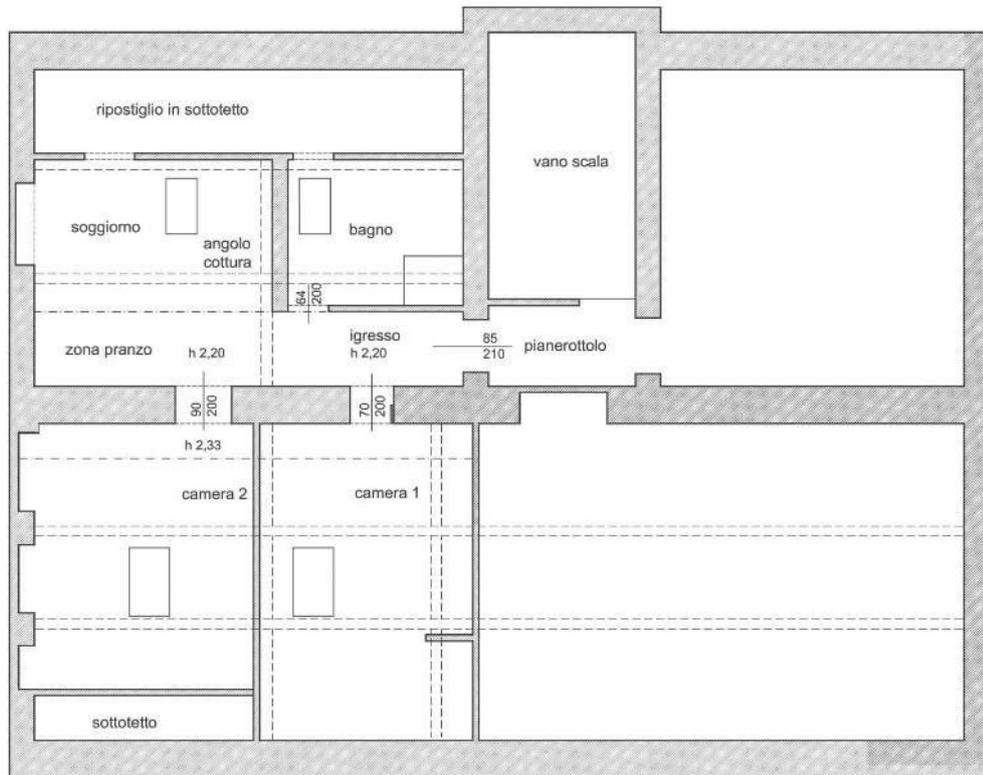
Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:  
NON CONFORME alla planimetria catastale

Le difformità consistono in: assenza porzione di parete di confine tra camera 1 e solaio, diversa posizione parete di confine tra camera 2 e vano solaio, apertura vano di accesso all'area solaio dal soggiorno, diversa altezza zona ingresso/soggiorno (mt 2,20 anziché 2,40), lieve diversa posizione finestre su falda, maggiore dimensione del vano di accesso alla camera 1, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

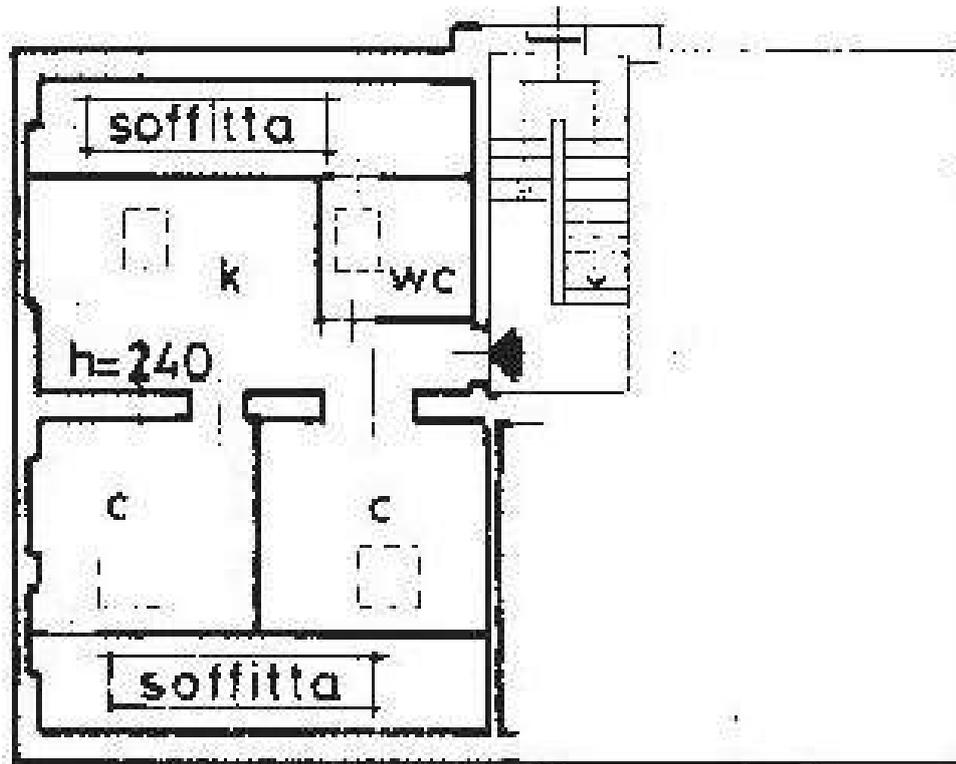
A seguito del ripristino con opere dello stato autorizzato, permangono le difformità inerenti la maggiore dimensione del vano di accesso alla camera 1 e la lieve diversa posizione delle finestre. Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

## CONSISTENZA

### 7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	56,18	100%	56,00
Area solaio	mq	30,80	25%*	7,7
		<b>86,98</b> mq lordi		<b>64,00</b> mq commerciali

\* In relazione alle caratteristiche dei vani solaio/sottotetto, che risultano comunicanti con il subalterno, date le esigue altezze medie inferiori a mt 1,50, viene applicato il coefficiente del 25% anziché il 50% previsto per i vani accessori comunicanti con i vani principali.

#### **Criterio di determinazione della Consistenza**

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

#### **Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici**

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

## 8. STIMA

### 8.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 09/03/2022

### Corpo A - Appartamento

#### Fonti d'informazione

**OFFERTE DI VENDITA** pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Maggio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10&	euro/mq
Via Certosa 32	Trilocale piano quinto	115	557.000,00	501.000,00	4.360,00
Via Certosa 284 da ristrutturare	Bilocale piano rialzato	35	105.000,00	94.500,00	2.700,00
Viale Certosa 235 riqualificato	Bilocale p primo	66	248.000,00	223.200,00	3.380,00
viale Certosa 139 epoca	Trilocale p terzo	110	360.000,00	324.000,00	2.950,00
viale Certosa da ristrutturare	Monolocale piano rialzato	35	99.000,00	89.100,00	2.550,00
piazza Firenze ristrutturato + taverna	Bilocale piano terra	65	325.000,00	292.500,00	4.500,00
viale certosa 246	Trilocale piano terzo	54	205.000,00	184.500,00	3.400,00
viale certosa 36 ristrutturato	Trilocale piano primo	85	430.000,00	387.000,00	4.500,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Appartamenti” da €/mq 2.500,00 e €/mq 4.500,00

### Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2021

Comune: Milano

Zona: D30/Periferica/Musocco, Certosa, Expo; Cascina Merlata

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

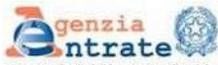
Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,00 / prezzo max. 9,00 (Euro/mq x mese)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2  
 Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA  
 Codice zona: D30  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2700	3900	L	9	13	L
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	6	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2700	L	5,8	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1700	L	4,7	5,8	L



*Risultato interrogazione O.M.I.*

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamento” compresi tra 1.750,00 e 4.500,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- aperture in falda
- assenza coibentazioni di falda
- unità non accessibile ai disabili
- scarso/molto scarso stato di manutenzione del subalterno
- altezze interne (comprese tra mt 1,10 e 2,33)
- difformità catastale + opere di ripristino conformità
- + edificio (d'epoca, facciate riqualficate)
- + finiture edificio
- + buono stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + buona disponibilità di servizi
- + buona disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 2.200,00 €/mq

**8.2.Valutazione**

<sup>b</sup> Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con area di solaio	A4	64,00	€ 2.200,00	€ 140.800,00
		<b>64,00</b>	€ 2.200,00	<b>€ 140.800,00</b>

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento: **€ 140.800,00**

**8.3.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 001	€ 140.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 7.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 3.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 2.100,0
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato</b>	€ 128.659,34 <b>€ 128.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 102.927,47 arrotondato € 103.000,00
NB: 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	

**9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Nessuno

**10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Nessuno

**11. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 li 13/05/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao

**ALLEGATI**

1. 804\_2021\_Atto di provenienza
2. 804\_2021\_Atto di pignoramento immobiliare
3. 804\_2021\_Atto di provenienza
4. 804\_2021\_Certificazione notarile ventennale
5. 804\_2021\_Elenco sintetico delle formalità
6. 804\_2021\_Estratto mappa
7. 804\_2021\_Nota di trascrizione pignoramento
8. 804\_2021\_Regolamento di condominio
9. 804\_2021\_Pratiche edilizie
10. 804\_2021\_Planimetria catastale
11. 804\_2021\_Visura storica catastale
12. 804\_2021\_Perizia privacy
13. 804\_2021\_Attestato invio stima alle parti