

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 405/2022**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galio**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Sedriano – Via XXV Aprile n. 31

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) (fg. 6, mapp. 445, sub.103)

**Corpo 2:** Box auto posto al piano terra (fg. 6, mapp. 446, sub.103)



Esperto alla stima: Arch. Diego Emilio Fiore  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)



## INDICE SINTETICO

---

### LOTTO UNICO

#### Dati Catastali

##### Corpo 1

Bene in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 445, subalterno 103**

##### Corpo 2

Bene in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 446, subalterno 103**

#### Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal custode dello stabile, su richiesta del Sig. █████ █████ (debitore esecutato). Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

#### Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

#### Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO (Corpi 1 e 2)

Libero            € **123.897,14**



**LOTTO UNICO**

**BENI IN SEDRIANO - VIA XXV APRILE N. 31**

Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) (fg. 6, mapp. 445, sub.103) oltre a box auto posto al piano terra (fg. 6, mapp. 446, sub.103).

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) fg. 6, mapp. 445, sub.103

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da tre locali oltre servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 6.12.2022, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati) risultano essere residenti presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Sedriano Via 25 Aprile n.31; la famiglia anagrafica è composta oltre che dai debitori, da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Dal certificato di stato civile acquisito dallo scrivente in pari data, i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (debitori esecutati) risultano tra loro coniugati a [REDACTED] il [REDACTED]

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue:**

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Intestato 2: [REDACTED] proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati identificativi: foglio 6, particella 445, subalterno 103

Dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 97 mq – totale escluse aree scoperte: 89 mq; rendita Euro 335,70

Indirizzo: Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 – Scala S piano 1

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



superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0972912 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 406869.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/01992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario:

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1975 derivante da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 18/07/1975 in atti dal 22/12/1999 FIN98.99 (n. 30972.1/1975);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/07/1975 derivante da: COSTITUZIONE del 18/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 30.972/1975).

#### 1.4 Coerenze

Appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, vano scala, vano ascensore e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi, giardino comune

(all. 03 - Visura storica per subalterno fg. 6, mapp. 445, sub.103; all. 04 - Planimetria catastale fg. 6, mapp. 445, sub.103; all. 05 - Estratto di mappa)

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

Nessuna.

Corpo 2: Box auto posto al piano terra fg. 6, mapp. 446, sub.103

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 consistente in box auto posto al piano terra.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue:

Intestato 1: [REDACTED] proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Intestato 2: [REDACTED] proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]



Dati identificativi: foglio 6, particella 446, subalterno 103

Dati classamento: cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale: 18 mq, rendita Euro 35,53

Indirizzo: Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 piano T

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0972941 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 406898.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare 18/07/1975 derivante da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 18/07/1975 in atti dal 22/12/1999 FIN98.99 (n. 30969.1/1975);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/07/1975 derivante da: COSTITUZIONE del 18/07/1975 in atti dal 30/06/1987 (n. 30.969/1975).

#### 1.4 Coerenze

Box di proprietà di terzi, mappale 60, giardino comune, cortile comune.

*(all. 06 - Visura storica per subalterno fg. 6, mapp. 446, sub.103; all. 07 - Planimetria catastale fg. 6, mapp. 446, sub.103; all. 05 - Estratto di mappa)*

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

Nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Sedriano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 700 mt. circa dai bus - linee 620 e 622, a 2,4 Km circa dal passante ferroviario – fermata Vittuone - Arluno

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si inserisce all'interno di un



complesso edilizio a destinazione residenziale composto da un edificio di 5 piani fuori terra con piano terra in parte porticato per l'accesso ai vani scale ed in parte destinato a boxes auto e cantine, oltre a corpo di fabbrica isolato di 1 piano fuori terra destinato ad autorimesse. E' presente ampio giardino condominiale piantumato e porzione cortilizia comune. L'accesso pedonale al complesso avviene per mezzo di cancello in ferro con anta a battente, mentre quello carraio da cancello in ferro con anta scorrevole ad apertura automatizzata. L'accesso al vano scala avviene da portico comune per mezzo di porta in alluminio e vetri, dalla quale è possibile raggiungere il vano scala condominiale e l'ascensore. Nel fabbricato è inoltre presente una piccola piscina condominiale che, da informazioni assunte dall'amministrazione del condominio, risulta da tempo non funzionante, in quanto richiede interventi per la messa a norma oltre che alti costi di gestione.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: latroceamento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al condominio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al condominio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con anta a battente;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- presenza di ascensore;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) fg. 6, mapp. 445, sub.103

Unità immobiliare sita in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da soggiorno, cucina, due camere e servizi oltre a ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata. Sono presenti due balconi ed un terrazzo; un balcone con affaccio sul fronte Est del fabbricato rivolto su cortile comune ed accessibile da entrambe le camere da letto e dal bagno; un balcone con affaccio rivolto sul fronte Nord ovvero su cortile interno accessibile dal locale cucina; un terrazzo con affaccio su fronte Ovest del fabbricato rivolto verso il giardino condominiale ed accessibile dal soggiorno.

**N.B.:** si segnala che, alla data del sopralluogo, la porta d'accesso al locale cucina è stata rimossa; manca il rullo di una delle tapparelle delle camere ed in generale le



corde di alcuni avvolgibili risultano rovinate o non funzionanti. Si rileva altresì che, nel bagno è stata rilevata presenza di ispezione praticata nella muratura di rivestimento della vasca da bagno; l'ispezione è stata presumibilmente effettuata per intervento di riparazione/ricerca guasti relativi ad una perdita della piletta della vasca da bagno; essendo l'appartamento disabitato alla data del sopralluogo, non è stato possibile stabilire se la perdita è stata riparata. Per ulteriori informazioni in merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.1 e 7.2 della relazione di stima inerenti la conformità edilizia e catastale dei beni.

### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a Nord – Est ed Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: serramenti in legno naturale con vetro normale ad eccezione delle porte finestre di soggiorno e cucina in alluminio con vetrocamera; si rileva la presenza di zanzariere in ogni finestra;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno naturale a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa con contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo con caldaia a gas;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca da bagno carico e scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.95;
- condizioni generali: discrete, in considerazione dell'età dell'immobile.

### Corpo 2: Box auto posto al piano terra fg. 6, mapp. 446, sub.103

Unità immobiliare sita in Comune di Sedriano, Via XXV Aprile n. 31 consistente in box auto posto al piano terra in corpo di fabbrica isolato di 1 piano fuori terra con accesso dal cortile comune del complesso condominiale. L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta metallica di tipo basculante con apertura manuale; internamente presenta pavimentazione in cls e pareti intonacate e tinteggiate.

### Box auto

- porta di accesso: in metallo di tipo basculante con apertura manuale;
- pareti: intonacate e tinteggiate
- pavimenti: in cls;
- altezza: h. mt. 2.41;



- condizioni generali: normali.

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobili non censiti al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

---

**3.1. Detenzione del bene** (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 17.01.2023 alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Marta Marella; l'appartamento è stato reso accessibile dal custode dello stabile, che ha dichiarato di aver avuto le chiavi dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale le aveva ricevute a sua volta dal Sig. [REDACTED] (debitore esecutato). Il box auto è stato aperto con chiavi trovate all'interno dell'appartamento.

Al sopralluogo era altresì presente il fabbro che ha sostituito il nottolino della porta d'ingresso all'unità immobiliare e della serranda del box.

L'appartamento si presentava libero da persone ma ancora arredato, il box auto risultava ingombro di masserizie ed oggetti vari.

*(all. 08 - Verbale sopralluogo del 17.01.2023 redatto dal custode)*

**3.2 Esistenza contratti di locazione** (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MIS))*

### 4 - PROVENIENZA

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [REDACTED] che fa stato fino al 20.06.2022 *(all. 10)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 11)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 12)*, valide fino al 7.02.2023, risulta quanto segue:

**4.1 Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di [REDACTED];

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio [REDACTED] in data 12.09.2007 n. 77631/10462 di repertorio, registrato a Milano l'1.10.2007 al n. 21782 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a carico di [REDACTED] e [REDACTED]

*(all. 11 - Atto di provenienza)*





## 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di [REDACTED];

Proprietà per 1/2 di [REDACTED] dal 10.06.1976 al [REDACTED]

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio [REDACTED] in data 10.06.1976 n. 13670 di repertorio, registrato a Milano il 18.06.1976 al n. 27042 – depositato negli atti dello stesso Notaio con atto di deposito in data 23.06.1976 rep. nn. 13752/2399, registrato a Milano il 9.07.1976 al n. 11396 e **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. [REDACTED] che fa stato fino al 20.06.2022 (all. 10), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12), valide fino al 7.02.2023, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 290.000,00.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** dell'11.11.2021 rep. 20200 **trascritto a Pavia il [REDACTED] ai nn.**

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto valide



fino al 7.02.2023 (all. 12) e, rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 10), non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Corbetta, [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di proprietà: 42,484**

**Millesimi di riscaldamento: 55,63**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.635,00 euro di cui 1.770,00 per consumo volontario riscaldamento (i consumi vengono rilevati da contabilizzatori presenti su ogni calorifero) – dati desunti dall'ultimo consuntivo di gestione 2021/2022.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.856,34**

Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile si precisa che risultano:

- spese a consuntivo 2021/2022 pari ad Euro 3.636,89;
- spese a preventivo 2022/2023 pari ad Euro 3.659,68

oltre a

spese straordinarie per rifacimento linea adduzione acqua pari ad Euro 407,34.

Per un debito complessivo pari a Euro 7.703,91 (importi deliberati ma non ancora scaduti pari a Euro 3.847,63)

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente

*(all. 13 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)*

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: non rilevati.**

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.**



## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Sedriano in "Tessuto consolidato prevalentemente residenziali" e rientra in parte all'interno dell'"Area di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile (200 m, criterio geometrico)".

Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio mezzo PEC in data 17.11.2022 - e ha effettuato accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sedriano in data 29.12.2022.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974 – Prot. n. 5724**

Intestazione: [REDACTED]

A seguito di domanda presentata in data 21.12.1973 – prot. 5724, il Comune di Sedriano rilasciava la P.E. in oggetto per la costruzione di una "casa di civile abitazione, box e recinzione" da realizzarsi in predetto comune, Via XXV Aprile.

A temine della realizzazione delle opere autorizzate con il Nulla Osta n. 191/73, in data 26.05.1976 - prot. n. 3755 - si chiedeva il rilascio del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Sedriano in data 2.07.1976.

(all. 14 - Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974 ed elaborati grafici; all. 15 - Certificato di agibilità del 2.07.1976)

### 7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) fg. 6, mapp. 445, sub.103

Nel corso del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974.

Lo scrivente segnala tuttavia che alla data del sopralluogo non risultava presente la porta a soffietto indicata nei disegni di concessione, posta a separazione tra la zona giorno e la zona notte dell'unità immobiliare ed inoltre era stata rimossa la porta di accesso al locale cucina. Si precisa che il vano di disimpegno, accessibile per mezzo della porta a soffietto rimossa, consente di accedere anche al bagno dell'unità immobiliare, configurandosi di fatto come "antibagno" del locale servizio, che, in base alla vigente normativa, non può essere direttamente accessibile dal locale cucina. Dovrà dunque prevedersi il ripristino di tale porta con creazione di spallette murarie e posa di nuovo serramento interno.



Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie, la posa della nuova porta a soffietto con relativo sopralucente della porta stessa a colmare la maggior altezza dei locali rispetto alle dimensioni di una porta "standard", si stima in importo pari ad Euro 1.200,00 circa

**Costo e oneri totali stimati: Euro 1.200,00 circa.**

Corpo 2: Box auto posto al piano terra fg. 6, mapp. 446, sub.103

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974.

### 7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) fg. 6, mapp. 445, sub.103

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.07.1975

Corpo 2: Box auto posto al piano terra (fg. 6, mapp. 446, sub.103)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 18.07.1975.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) fg. 6, mapp. 445, sub.103

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda                 | Coeff.  | Superficie omogeneizzata        |
|--------------|------|----------------------------|---|---------------------------------|
| Appartamento | mq.  | 81,63                      | 100%  | 81,63                           |
| Balconi      | mq.  | 29,16                      | 30% fino a 25 mq<br>10 % per quota<br>accedente | 7,92                            |
|              |      | <b>110,79</b><br>mq. lordi |   | <b>89,55</b><br>mq. commerciali |



Corpo 2: Box auto posto al piano terra fg. 6, mapp. 446, sub.103

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| Box auto     | mq.  | 18,56        | 100%   | 18,56                    |
|              |      | <b>18,56</b> |        | <b>18,56</b>             |
|              |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

**9 - STIMA****9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 2022 – Comune di Sedriano – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona: 0



Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato normale:

valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.450,00/mq.

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 650,00/mq. a € 1.000,00/mq.

- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2022 – Provincia / Settore Ovest – Scdrano - Centro

Quotazioni di Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati:

valore di compravendita da € 830,00/mq. a € 1.480,00/mq.

Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 580,00/mq. a € 900,00/mq.

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 12.000,00 a € 16.000,00.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

**9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)**

| Descrizione            | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento e cantina | A/3                          | 89,55                  | € 1.350,00 | € 120.892,50        |
| Box auto               | C/6                          | 18,56                  | € 800,00   | € 14.848,00         |
|                        |                              |                        |            | <b>€ 135.740,50</b> |

**9.4 Adeguamenti della stima (piena proprietà)**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 (Corpi 1 e 2)  | € 135.740,50        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -€ 6.787,03         |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 1.200,00         |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi :   | -€ 3.856,34         |
| <b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                         | <b>€ 123.897,14</b> |

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

#### **10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

#### **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare oltre a quanto già riportato nei precedenti paragrafi della relazione di stima.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviargli copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 7.02.2023

**l'Esperto Nominato  
arch. Diego Emilio Fiore**



## ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno fg. 6, mapp. 445, sub.103;
- all. 04 - Planimetria catastale fg. 6, mapp. 445, sub.103
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Visura storica per subalterno fg. 6, mapp. 446, sub.103;
- all. 07 - Planimetria catastale fg. 6, mapp. 446, sub.103;
- all. 08 - Verbale sopralluogo del 17.01.2023 redatto dal custode;
- all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI3);
- all. 10 - Certificazione notarile in atti;
- all. 11 - Atto di provenienza;
- all. 12 - Ispezioni ipotecarie per soggetto e immobile;
- all. 13 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di condominio;
- all. 14 - Nulla Osta n. 191/73 del 8.03.1974 ed elaborati grafici;
- all. 15 - Certificato di agibilità del 2.07.1976.

