

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 693/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA aggiornata al 27.03.2023  
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Illirico n. 3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Illirico n. 3

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 358, particella 21, subalterno 56.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo del 22 febbraio 2023, l'appartamento risultava libero da persone ma occupato da arredi e da oggetti di varia natura.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

da occupato: non ricorre.



**LOTTO 001**  
(Abitazione di tipo popolare)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) - Via Illirico n. 3: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (int. 55 scala "D" Fabbricato A3), composto da due locali, servizio igienico, balcone e con annesso un vano di solaio nel sottotetto oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 12,30 millesimi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX CF: XXXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)**

Intestati: - XXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – Usufrutto  
- XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX – Nuda proprietà

dati identificativi: **fg. 358 part. 21 sub. 56**

dati classamento: z.c. 2 – Cat. A/4 – Cl. 2 – cons. 4 vani – sup. cat. 46 mq - rendita € 289,22

Indirizzo: Via Illirico n. 3 piano 3

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione dell'1/01/1992 per variazione del quadro tariffario;  
- impianto meccanografico del 18/04/1989.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa ed alle planimetrie dei piani terzo e sottotetto allegate al titolo di provenienza:

- dell'appartamento al piano terzo: dapprima unità di terzi (int. n. 56) indi Via Illirico, altra unità di terzi (int. n. 54), pianerottolo e vano scala comuni infine e, per chiudere, ancora unità di terzi (int. n. 56);
- del vano di solaio al piano sottotetto: dapprima solaio di terzi (int. n. 56) indi Via Illirico, altro solaio di terzi (int. n. 54), corridoio comune infine e, per chiudere, ancora solaio di terzi (int. n. 56).

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Sulla visura catastale non risulta aggiornata l'indicazione dei diritti attribuiti agli intestati non essendo stata presentata domanda di voltura per la riunione del diritto di abitazione (indicato erroneamente come usufrutto) a favore della signora XXXXX, deceduta in data 1.09.2005, con la nuda proprietà a favore del signor XXXXX.

Situazione regolarizzabile con la presentazione di domanda di voltura catastale per correzione dell'intestazione a favore di XXXXX con riunione del diritto di abitazione alla nuda proprietà per



il decesso della madre del debitore, XXXXXX.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni economica.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo popolare).

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercato, farmacie, Politecnico di Milano e Statale città studi a circa 1,2 km; Istituto dei tumori e Ospedale Besta a circa 600 metri.

Principali collegamenti pubblici: a 170 m, in Via Marescalchi, fermata della linea d'autobus 38; a circa 230 m, in Via Amadeo, fermata del tram 5; a 400 m, in Via Aselli, fermata della linea d'autobus 93; a 200 m, in Viale Argonne, fermata di "Argonne" della Linea 4 della metropolitana; a 4,5 km aeroporto di Linate.

Collegamento alla rete autostradale: a 1,8 km uscita di "Rubattino" della tangenziale Est della città.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto costruito nel 1937, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: muratura di laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: da Via Illirico attraverso cancello carraio e pedonale, quindi da cortile comune attraverso portoncino (scala D) in profilati di alluminio e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficiente; in occasione del sopralluogo, in data 22 febbraio 2023, la sottoscritta ha potuto verificare che erano ultimati i lavori di posa del cappotto sulla facciata interna, su cortile, mentre erano in corso i lavori di posa del cappotto sulla facciata esterna, su Via Illirico (intervento di Riqualificazione energetica iniziato il 22 novembre 2021).

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione (int. 55) al piano terzo della scala "D" del Fabbricato A3, composto da due locali oltre servizi con annesso un vano di solaio al piano sottotetto. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, soggiorno con cucinino e loggia, servizio igienico e camera.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 12,30 millesimi.



**Corpo A:**Abitazione

- esposizione: singola ad est su Via Illirico;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, rivestite con tappezzeria in soggiorno e camera; in parte rivestite in piastrelle di ceramica ed in parte tinteggiate nel bagno e nel cucinino;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in marmette di cemento;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri semplici ed avvolgibili in legno, in pessimo stato di conservazione con vetri rotti;
- porta d'accesso: porta a battente in legno;
- porte interne: a battente, in legno verniciato con sopraluci in vetro;
- imp. citofonico: presente, non verificato il funzionamento;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni, non a norma;
- imp. idrico: impianto risalente all'epoca di costruzione (anno 1937), da realizzare ex novo;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, sono presenti caloriferi in ghisa;
- imp. acqua calda sanitaria: scaldabagno installato in bagno, in pessime condizioni;
- servizio igienico: in pessimo stato di conservazione, dotato di lavandino, vasca, vaso; sanitari obsoleti, impianto da rifare;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime; recentemente liberato da tutto il materiale accatastato all'interno del corridoio, che impediva l'apertura della porta d'ingresso, e dalla maggior parte del materiale che occupava gli altri locali, l'appartamento risulta occupato da arredi e da materiale vario; presenta serramenti rotti, finiture deteriorate ed impianti obsoleti, risalenti all'epoca di costruzione. Necessita, quindi, di un intervento finalizzato alla pulizia dei locali, alla sostituzione dei serramenti esterni ed interni ed al rifacimento degli impianti (idrico-sanitario, di produzione dell'acqua calda sanitaria, del gas). Anche il solaio risulta completamente occupato da materiale accatastato che ne ha impedito l'accesso.

**2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 3 di Via Illirico in zona periferica est della Città di Milano all'interno del Quartiere Argonne, compreso tra Via Illirico, Viale Argonne, Via Aselli e Via Amadeo, realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case popolari di Milano (oggi ALER) negli anni 1937/39. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Viale Argonne, che collega alla circonvallazione esterna di Viale Romagna, e Via Marescalchi, che collega all'uscita di Via Rubattino della Tangenziale Est della città; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 4 della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali ad alta densità edilizia in parte di edilizia economico-popolare ed in parte di edilizia civile.

**2.5 Certificazioni energetiche (all. 4):**

Non risulta alcuna certificazione energetica registrata per l'unità pignorata.

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non recuperabili quelle relative agli impianti interni all'appartamento (il fascicolo edilizio consultato risale al 1937), e non fornite dall'amministratore quelle relative agli impianti comuni.



## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del 1° sopralluogo, effettuato il 1° aprile 2022, non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione in quanto la porta d'ingresso, aperta dal fabbro convocato dal Custode giudiziario, non si apriva per permettere l'accesso perché bloccata da materiale di varia natura accatastato all'interno dell'appartamento.

Al momento del 2° sopralluogo, eseguito in data 22 febbraio 2023, dopo lo sgombero del materiale che impediva l'accesso all'interno del bene, l'appartamento risultava libero da persone ma occupato da arredi e da materiale accatastato contro le pareti dei locali.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente gli esecutati quali dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 7**).

## 4 PROVENIENZA (**all. 4**)

### 4.1 Attuali proprietari

XXXXX – nuda proprietà per la quota di 1/1 dal 18/11/1999 (ante ventennio) al 1/09/2005, piena proprietà dall'1/09/2005.

XXXXX – diritto di abitazione per la quota di 1/1 dal 18/11/1999 (ante ventennio) al 1/09/2005 (data del decesso).

In forza di contratto di cessione di alloggio in autentica di firme Dott.ssa Luisa Moretti Notaio in Paderno Dugnano in data 18/11/1999 rep. nn. 64874/14719, registrato a Desio il 30.11.1999 al n. 2255 Serie 2V e trascritto a Milano 1^ in data 12/12/1999 ai nn. 42750/42031.

A/c di "XXXXX".

**Nota:** con quest'atto viene ceduto in piena proprietà (diritto di abitazione a Ravizza Emma e nuda proprietà a Volpe Massimo) in Comune di Milano, Via Illirico n. 3, l'alloggio interno 55 del fabbricato A3 – scala D – posto al piano terzo, composto da locali effettivi più servizi e vano di sottotetto. L'alloggio ed annessi risultano distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 358 mappale 21 subalterno 56 e indicati in tratteggio sul tipo planimetrico allegato all'atto sotto la lettera "A". All'alloggio competono 12,30 millesimi sulle parti comuni del fabbricato e al fabbricato 755,34/1000 sulle parti comuni del comparto immobiliare.

Il cespite è parte di un immobile compreso nel Piano di Vendita, predisposto in attuazione della legge 24/12/1993 n. 560, approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione della Giunta Regionale del 28/06/1994 n. V/1105. Il prezzo di vendita era stabilito in Lire 44.800.000, di cui Lire 13.440.000 versate dall'acquirente all'atto del rogito e per la restante parte di Lire 31.360.000 oltre interessi da dilazionare in n. 20 rate semestrali (lire 1.780.517) per anni 10 a decorrere dal 30/07/1999 al 30/07/2009. A garanzia delle somme rateali e degli interessi è stata iscritta ipoteca legale sull'alloggio ed annessi. L'atto di finale quietanza e cancellazione dell'ipoteca avrebbe dovuto essere stipulato a spese dell'acquirente a saldo avvenuto.

L'Art. 5 dell'atto stabilisce che *Per un periodo di anni dieci a decorrere dal 30 luglio 1999 – e comunque, fino a quando non sia stato pagato interamente il prezzo – l'alloggio ceduto non potrà essere alienato, anche parzialmente, a nessun titolo, né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, né potrà essere modificata la destinazione d'uso.*



Decorso il termine dei dieci anni suddetti, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'ALER Milano o suoi aventi causa, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto con le modalità fissate dalla normativa vigente o da successivi provvedimenti di legge che potranno intervenire.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risulta trascritto l'atto di finale quietanza e cancellazione dell'ipoteca; a seguito di richiesta di verifica del saldo del prezzo di vendita, presentata all'ALER di Milano, l'Ufficio Coordinamento Vendite ha risposto in data 10/06/2022 confermando che:

- l'alloggio è stato interamente saldato; (ipoteca legale non rinnovata);
- i vincoli temporali nell'art. 5 dell'atto di compravendita sono scaduti il 30/07/2009;
- essendo una procedura di esecuzione immobiliare RGE 693/2020 il bene può essere trasferito a terzi.

#### 4.2 Precedenti proprietari

XXXXX.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalle relazioni notarili in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore e dell'usufruttuaria ante ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 13/09/2021 si evince:

#### 5.1 Vincoli ed 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: ///.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 20/07/2020 rep. n. 9105 trascritto il 5/08/2020 ai nn. 52948/34062 XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà in favore di "XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Illirico n. 1-3 e Via Birago n. 2-4-6 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 358 mapp. 21 sub. 56.

**Pignoramento** del 3/02/2022 rep. n. 9809 trascritto il 4/03/2022 ai nn. 16200/11208 contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.



Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via Illirico n. 1-3 e Via Birago n. 2-4-6 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 358 mapp. 21 sub. 56.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: si evidenzia che sull'intero della nuda proprietà dell'immobile pignorato risulta iscritta ipoteca legale in data 11/12/1999 ai nn. 62951/17876 a favore di XXXXX e contro XXXXX, per l'importo di £ 78.400.000; ipoteca che non risulta rinnovata né cancellata.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXX con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 12,30 sulle parti comuni del fabbricato (da titolo di provenienza).

Millesimi di riscaldamento: non comunicati.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 17/03/2023 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.673,00 di cui € 949,00 per esercizio ordinario e € 724,00 per spese di riscaldamento

Spese condominiali non pagate alla data del 17/03/2022: € 23.690,00 così suddivise:

- esercizio ordinario: € 9.249,00
- esercizio riscaldamento: € 10.799,00
- esercizio riqualificazione generale condominio: € 2.827,00
- esercizio riqualificazione Centrale Termica: € 815,00 (comunicazione del 3/05/2022).

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 27/03/2023: -

- esercizio riqualificazione generale condominio: € 566,00.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate e non rilevate in sede di sopralluogo. Si segnala, tuttavia, che in occasione del sopralluogo del 22.02.2023, si sono rilevati dei buchi nella muratura di tamponamento tra il cucinino e la loggia.

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

Dal titolo di provenienza si evince che il Fabbricato A3 (mappale 21) fa parte del comparto condominiale costituito anche dal Fabbricato B4 (mappale 17) e da aree libere (mappale 252 e mappale 255 parte) relativamente alla pensilina e all'area destinata a ingresso del civico 3 di via Illirico.

La Centrale Termica posta nel cortile di via Illirico 3 e gli impianti inerenti sono di comune proprietà fra gli stabili ad essa allacciati in proporzione alle superfici riscaldate.

L'area contraddistinta in Catasto Edilizio Urbano di Milano al mappale 15 del foglio 358 è





comune in parti uguali ai comparti condominiali di via Birago n. 2, via Birago n. 4, Via Illirico n. 1, via Illirico n. 3 e via Birago n. 6.

L'area di ingresso e la pensilina identificate a parte del mappale 255 sono da considerarsi in comproprietà al 50% tra i comparti dei civici 1 e 3 di via Illirico.

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

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano terzo raggiungibile solo dalla scala comune; l'immobile è privo di ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto Urbano consolidato -Tessuto urbano di recente formazione – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - Insiemi urbani unitari – Tessuti urbani a impianto aperto" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 8):

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta (Atti 160053/26046/1938) rilasciato in data 29/09/1938 per la costruzione di n. 8 edifici di tipo popolare ad uso abitazione (Quartiere Argonne, il fabbricato è parte del Lotto D).
- Licenza di Occupazione n. 198 (Atti 149229/15712/46) rilasciata in data 23/10/1946 per tutto il complesso di Via Illirico n. 1 (nel modulo è indicata l'istanza n. 130061/25093/1937 relativa ai civici 1-3).

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati al Nulla Osta del 29/09/1938.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 16/12/1939 (ultima planimetria in atti). Si segnala, tuttavia, che sulla scheda catastale non è rappresentato il solaio, identificabile nella planimetria allegata all'atto di provenienza; anche nei dati di indirizzo sulla visura non viene riportato il piano sottotetto.

Situazione regolarizzabile con presentazione di pratica Docfa, completa di elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni, per denuncia del solaio.

Costi stimati: € 875,00 in C.T. (€ 650,00 onorario professionale + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, oltre € 50,00 di diritti catastali).

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale e della planimetria del solaio allegata all'atto di provenienza, verificata con il rilievo di alcune misurazioni in sede di sopralluogo. La superficie espressa è 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
appartamento	mq	45,00	100%	45,00
balcone	mq	3,00	50%	1,50
solaio	mq	8,00	25%	2,00
TOTALE	mq			48,50
				48,00 in C.T.

## 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto, dall'esterno con verifica dall'ingresso, 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 del bene.

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 d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA – D12

- valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.400,00 / prezzo max. 3.200,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, tuttavia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti in Via Illirico, tra le quali si sono considerate tre offerte quali comparabili nella valutazione.

Inoltre, considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 20,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 2.380,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione

### 9.3 Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	48,00	€ 2.380,00	€ 114.240,00
				<b>€ 114.240,00</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 114.240,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.712,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 875,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.673,00 x 2)	-€ 3.346,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 104.307,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 105.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 105.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

**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.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte. Dovrà, inoltre, presentare pratica di aggiornamento catastale (pratica Docfa) per aggiornare la scheda catastale con la rappresentazione del vano solaio di pertinenza.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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: 27/03/2023

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

**ALLEGATI**



- 1) **N. 20 fotografie** relative ai sopralluoghi del 22 febbraio 2023 e del 1° aprile 2022.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aere, estratto mappa e tavola dei civici.**
- 3) **Documenti catastali:**
  - estratto mappa foglio 358 mappale 21;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 4/11/2021;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 16/12/1939, ultima scheda depositata in Catasto.
- 4) **Titolo di provenienza:**
  - contratto di cessione di alloggio in data 18/11/1999 rep. n. 64874/14719 in autentica Dott. Luisa Moretti Notaio in Paderno Dugnano con allegate le planimetrie del piano 3° e sottotetto;
  - istanza di accertamento saldo prezzo presentata all' ALER il 27/05/2022;
  - risposta dell' ALER del 10/06/2022.
- 5) **Certificati anagrafici:**
  - certificato di morte dell'usufruttuaria rilasciato dal Comune di Milano in data 4/11/2021 n. 3732;
  - certificato anagrafico storico del debitore rilasciato dal Comune di Milano il 30.05.2022 n. E00090272;
  - certificato di stato di famiglia del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 30/05/2022;
  - estratto per riassunto di atto di nascita del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 6/06/2022.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 13/12/2021;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore dal 2/05/1995 al 13/12/2021;
  - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della titolare del diritto di abitazione 2/01/1973 al 27/05/2022.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**
  - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Magenta in data 4/11/2021 e 8/11/2021 con lettera dell' Agenzia in pari data.
- 8) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
  - estratto del fascicolo degli atti di fabbrica con Licenza di Occupazione, terza visita, planimetria di progetto piano tipo, planimetria generale del quartiere;
  - estratto PGT Comune di Milano.
- 9) **Documenti condominio:**
  - istanza presentata all' Amministratore del Condominio in data 6/03/2023 per aggiornamento dati spese condominiali;
  - risposta dell' Amministratore in data 17/03/2023 con allegati situazione versamenti debitore esercizio ordinario "Riscaldamento 2022/2023", esercizio ordinario "2022", esercizio straordinario "Riqualificazione generale condominio 1/01/2021-31/12/2024", esercizio riscaldamento 2021/2022, esercizio "Riqualificazione Centrale Termica, installazione valvole termostatiche".
- 10) **Documenti per valutazione:**
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell' Agenzia delle Entrate per la zona periferica/Piola, Argonne, Corsica – D12 del Comune di Milano relativa al 2° semestre 2021;
  - n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione.
- 11) **Perizia privacy.**

