

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 919 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA**

**RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY – AGG. 15/06/2023**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO, Via Marco Aurelio n. 42



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI), Via Marco Aurelio n. 42

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **235**, particella **108**, subalterno **14**

### Stato occupativo

Corpo A: Alla data del sopralluogo, effettuato in data 01/03/2023, l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono risultate OCCUPATE dalla Sig.ra xxx e dal suo nucleo familiare, in forza di "Contratto di Locazione ad uso abitativo" registrato.

### Contratti di locazione in essere

"Contratto di Locazione ad uso abitativo" n. xxx - serie xxx, stipulato in data 31/12/2017 e registrato in data 30/01/2018.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00

**da occupato: € 100.000,00**



**LOTTO 001****(Appartamento + cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, Via Marco Aurelio n. 42, nella zona Nord-Est dell'agglomerato urbano, a circa 300 m dal Parco Trotter e a 1,80 km dalla Stazione Centrale:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra-rialzato, composta da n. 2 locali + servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con cucinotto in vano separato e comunicante, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Nord-Est e di n. 1 cantina al secondo piano interrato.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **45,85 mq circa** (dei quali 37,20 mq a locali abitabili, 4,00 mq a balcone e 4,65 mq a cantina), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **39,56 mq circa** (dei quali 37,20 mq a locali abitabili, 1,20 mq a balcone e 1,16 mq a cantina).

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di **xxx**, nato in xxx), il xxx, C.F.: **xxx**, in regime di comunione dei beni, e sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di **xxx**, nata in xxx, il xxx, C.F.: **xxx**, in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue**

Intestati: **xxx**, nato in xxx, il xxx, C.F.: **xxx**, (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx

**xxx**, nata in xxx, il xxx, C.F.: **xxx**, (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx

dati identificativi: foglio **235**, particella **108**, subalterno **14**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **1**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Milano, Via Marco Aurelio n. 42, piano S2-T

Dati derivanti da: visura catastale

**1.4. Anagrafe**

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Milano in data 29/05/2023, e dal sopralluogo effettuato in data 01/03/2023, risulta che l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono occupate dalla Sig.ra **xxx**, nato a xxx, il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "coniugata" (dati anagrafici del marito ignoti) e dal suo nucleo familiare, così composto:



- **xxx**, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx;
- **xxx**, nato a xxx, il xxx, C.F.: xxx;
- **xxx**, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx;
- **xxx**, nata a xxx, il xxx, C.F.: xxx;

### 1.5. Coerenze

- dell'APPARTAMENTO: da Nord in senso orario: cortile condominiale, vano-scala condominiale, corridoio condominiale, locali della portineria;
- della CANTINA: da Nord in senso orario: altra cantina di proprietà di terzi, terrapieno su due lati, altra cantina di proprietà di terzi e corridoio condominiale.

### 1.6. 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**

Fascia/zona: **D36 – Periferica / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Parco Trotter, Via Giuseppe Giacosa

Cinema Beltrade, Via Nino Oxilia n. 10

Sportello bancario Fineco, Via Marco D'Aviano n. 5

Autofficina Ca.Dal, Via Marco Aurelio n. 29/31

Palestra Goodlift Milano, Via Rovereto n. 10

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana, Linea 1 (Rossa), fermate "Asteur" e "Rovereto"

Autobus linee n°174, NM1

Collegamento alla rete autostradale: Via Palmanova

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, composto da n. 10 piani complessivi (n. 2 piani interrati adibiti a cantine e locali di servizio del Condominio, n. 1 piano seminterrato adibito a laboratori, box-auto e locali di servizio del Condominio, n. 1 piano terra adibito a ingresso e negozi, n. 1 piano rialzato adibito a residenza e portineria, e n. 5 piani adibiti a residenza), costruito tra il 1960 e il 1962.



- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: piastrelle in klinker di colore verde marcio e in intonaco civile tinteggiato di colore grigio/verde, e zoccolatura di base in ceppo di Grè (piano terra), tapparelle in ferro e terra, tapparelle in plastica, balconi con ringhiera a bacchette in ferro verniciato o con specchiature in vetro acidato;
- accesso pedonale: portone a battente in ferro verniciato e specchiature in vetro;
- accesso carraio: portone a battente in profilati in ferro verniciato;
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in marmo, ringhiera a bacchette in ferro verniciato e rivestimento parietale in intonaco civile tinteggiato;
- ascensore: n. 2;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano rialzato dell'edificio anzidetto, composta da n. 2 locali + servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con cucinotto in vano separato e comunicante, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Nord-Est e di n. 1 cantina al secondo piano interrato.

#### APPARTAMENTO:

- esposizione: singola, a Nord-Est;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato; piastrelle in ceramica/gres porcellanato nel cucinotto e nel bagno;
- pavimenti: piastrelle in seminato veneziano, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, e in ceramica/gres porcellanato, di posa relativamente recente (cucinotto e bagno);
- infissi esterni: legno mordenzato con vetro singolo, ragionevolmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato;
- porta di ingresso: non blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- porte interne: a battente con struttura in legno mordenzato e due specchiature in vetro smerigliato e a soffietto in plastica (camera da letto e cucinotto);
- impianto citofonico: citofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato e contabilizzato; caldaia condominiale a gas metano, radiatori in ghisa a colonne con valvole termostatiche e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: scalda-acqua a gas metano installato sul balcone dell'unità immobiliare; si segnala che detto scalda-acqua è privo della prescritta canna fumaria, sostituita da un tubo in alluminio flessibile ripiegato su se stesso e non adeguatamente fissato alla muratura; **questa conformazione impiantistica, non conforme, costituisce un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose**; si segnala inoltre che **la cucina è priva del foro di aerazione permanente con griglia,**



**obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas), il che costituisce un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose;**

- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc, bidet e piccola vasca con seduta;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 3,06-3,09 m (controsoffitto h 2,20 m in corrispondenza dell'ingresso);
- condizioni generali: cattive.

#### CANTINA:

- esposizione: -
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: -
- porta di ingresso: portina a battente in doghe in legno verniciato;
- impianto elettrico: -
- altezza dei locali: 2,22 m;
- condizioni generali: mediocri.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Zona semiperiferica, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) n. 1514602237822, del 25/05/2022 (valido fino al 25/05/2032);

**Indice di prestazione energetica:** E

**Classe Energetica:** 243,08 kWh/mq

- CANTINA: A.P.E. non necessario, stante la destinazione d'uso del vano.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente sufficiente/mediocre, ed essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

E' PRESENTE il "Certificato di Idoneità Statica di 1° Livello" a firma dell'Ing. Silvio Ferrario Sardi (non datato).

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", alla data del sopralluogo, effettuato in data 01/03/2023, l'unità immobiliare e la cantina pignorate sono risultate OCCUPATE dalla Sig.ra xxx e dal suo nucleo familiare, in forza di "Contratto di Locazione ad uso abitativo" registrato.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Nel corso del sopralluogo gli occupanti hanno esibito alla scrivente ed al Custode Giudiziario il "Contratto di Locazione ad uso abitativo" n. xxx, stipulato in data 31/12/2017 e registrato in data 30/01/2018; detto contratto aveva decorrenza dal 01/01/2018 e durata 4+4 anni (scadenza 31/12/2025).

In data 07/06/2023 l'Agenzia delle Entrate ha inviato alla scrivente copia del medesimo Contratto.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

xxx, C.F.: xxx, proprietà 1/2 dal xxx +

xxx, C.F.: xxx, proprietà 1/2 dal xxx

In forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata conservata, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di xxx, nato a xxx, il xxx, C.F.: xxx.

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di xxx, nato a xxx, il xxx, C.F.: xxx, per acquisto dalla Società xxx, con sede in xxx, C.F.: xxx, con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Ipotecario" del 17/10/2022, dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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



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

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

- **Iscrizioni:**  
Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. 7xxx  
a favore di **xxx**, con sede in xxx, C.F.: xxx,  
contro **xxx**, C.F.: xxx + **xxx**, C.F.: xxx,  
Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale.
- **Pignoramenti:**  
Pignoramento del 11/08/2022, n. 20871, trascritto in data 08/09/2022, ai nn. 69740/48686, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
a favore di **xxx**, con sede in xxx, C.F.: xxx,  
contro **xxx**, C.F.: xxx + **xxx**, C.F.: xxx.
- **Altre trascrizioni:** –

## 5.3. Eventuali note/osservazioni: –

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal **xxx**, con Studio in xxx, xxx, tel. xxx, fax xxx, e-mail xxx, PEC xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **9,93 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): **11,24 / 1.000**

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/05 al 30/04 di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.700,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 2.567,92**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**



Eventuali problematiche strutturali: Nessuna

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

-

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

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa dell'assetto distributivo del bagno e dell'antibagno.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020) detto edificio si trova in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato – ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II CAPO V – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "4 – Alta".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

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

- Licenza per Opere Edilizie n. xxx del xxx;
- Certificato di Abitabilità n. xxx del xxx.

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 01/03/2023 l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui alle fonti edilizie e catastali, mentre la CANTINA è risultata CONFORME, in ragione delle seguenti difformità principali:

- All'interno della camera dal letto è presente n. 1 soppalco in legno che occupa circa 1/3 della superficie del vano;
- Parte della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno presenta uno spessore di 30 cm circa, il che fa ipotizzare che al suo interno sia stata ricavata una "asola tecnica"



per il passaggio di impianti.

In merito alla gestione delle summenzionate difformità, si evidenzia quanto segue:

- Il soppalco dovrà essere rimosso in quanto è privo della necessaria documentazione tecnica strutturale che ne attesti la portata e la sicurezza; si ritiene altresì che esso costituisca un incremento della Superficie Lorda (SL) dell'edificio non conforme alle prescrizioni del vigente P.G.T. ;
- La conformazione della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno potrà essere conservata, previa presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "in sanatoria" (sanzione stimata approssimativamente pari a € 1.000,00).

Costi stimati: **€ 1.500,00 per pratica edilizia + € 1.000,00 per sanzioni (stima di massima).**

### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità riscontrate a livello edilizio, e si consiglia di aggiornarla, benché la presenza del cavedio tecnico non sia rilevante ai fini della determinazione della "conformità catastale" dell'unità immobiliare, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agencia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Costi stimati: **€ 500,00 x 2 per n. 2 pratiche catastali "Docfa" (appartamento e cantina) + € 50,00 x 2 per oneri e tributi catastali.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.



| Destinazione | U.M. | Sup. lorda       | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | mq.  | 37,20            | 100%   | 37,20                    |
| Balcone      | mq.  | 4,00             | 30%    | 1,20                     |
| Cantina      | mq.  | 4,65             | 25%    | 1,1625                   |
|              |      | <b>45,85</b>     |        | <b>39,56</b>             |
|              |      | <b>mq. lordi</b> |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e



secondarie, allo stato di locazione; sii è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

## 9.2. Fonti d'informazione

### Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: **D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO**

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.500** / prezzo max. **3.400** (€/mq)

### Valori F.I.M.A.A.

Periodo: II-2022

Zona: Brianza - Pasteur

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore di mercato: prezzo min. **2.500** / prezzo max. **3.500** (€/mq)

### Valori Borsino Immobiliare

Periodo: Giugno 2023

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **3.326** / prezzo max. **4.605** (€/mq)

Zona: **Stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **2.781** / prezzo max. **3.264** (€/mq)

### Compravendite recenti

Periodo: Novembre-Dicembre 2022

Valore di mercato: prezzo medio **4.200** (€/mq)

|          |                           |      |                  |                |
|----------|---------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>1</b> | <b>Novembre 2022</b>      |      |                  |                |
|          | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>240.000 €</b> | <b>3.077 €</b> |
|          | A03                       | 100% | 78,00            | 78,00          |
| <b>2</b> | <b>Novembre 2022</b>      |      |                  |                |
|          | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>250.000 €</b> | <b>4.785 €</b> |
|          | C02                       | 25%  | 5,00             | 1,25           |
|          | A03                       | 100% | 51,00            | 51,00          |
|          |                           |      |                  | 52,25          |
| <b>3</b> | <b>Novembre 2022</b>      |      |                  |                |
|          | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>205.000 €</b> | <b>4.271 €</b> |
|          | A04                       | 100% | 48,00            | 48,00          |
|          |                           |      |                  |                |



|           |                           |      |                  |                |
|-----------|---------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>4</b>  | <b>Dicembre 2022</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>313.000 €</b> | <b>5.491 €</b> |
|           | A02                       | 100% | 57,00            | 57,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>5</b>  | <b>Dicembre 2022</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>220.000 €</b> | <b>4.074 €</b> |
|           | A04                       | 100% | 54,00            | 54,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>6</b>  | <b>Dicembre 2022</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>150.000 €</b> | <b>3.659 €</b> |
|           | A04                       | 100% | 41,00            | 41,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>7</b>  | <b>Dicembre 2022</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>195.000 €</b> | <b>3.145 €</b> |
|           | A03                       | 100% | 62,00            | 62,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>8</b>  | <b>Dicembre 2022</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>230.000 €</b> | <b>6.345 €</b> |
|           | C02                       | 25%  | 1,00             | 0,25           |
|           | A04                       | 100% | 36,00            | 36,00          |
|           |                           |      |                  | 36,25          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>9</b>  | <b>Gennaio 2023</b>       |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>365.000 €</b> | <b>6.083 €</b> |
|           | A04                       | 100% | 60,00            | 60,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>10</b> | <b>Gennaio 2023</b>       |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>167.000 €</b> | <b>4.175 €</b> |
|           | A04                       | 100% | 40,00            | 40,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>11</b> | <b>Febbraio 2023</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>175.000 €</b> | <b>4.070 €</b> |
|           | A03                       | 100% | 43,00            | 43,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>12</b> | <b>Febbraio 2023</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>225.000 €</b> | <b>4.891 €</b> |
|           | A03                       | 100% | 46,00            | 46,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>13</b> | <b>Febbraio 2023</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>225.000 €</b> | <b>4.688 €</b> |



|           |                           |      |                  |                |
|-----------|---------------------------|------|------------------|----------------|
|           | C02                       | 50%  | 22,00            | 11,00          |
|           | A03                       | 100% | 37,00            | 37,00          |
|           |                           |      |                  | 48,00          |
|           |                           |      |                  |                |
| <b>14</b> | <b>Febbraio 2023</b>      |      |                  |                |
|           | Corrispettivo dichiarato: |      | <b>190.000 €</b> | <b>2.262 €</b> |
|           | A04                       | 100% | 84,00            | 84,00          |

| cod.                  | €/tot.           | superficie     | €/mq           |
|-----------------------|------------------|----------------|----------------|
| 14                    | -190.000 €       | 84,00          | -2.262 €       |
| 1                     | -240.000 €       | 78,00          | -3.077 €       |
| 7                     | -195.000 €       | 62,00          | -3.145 €       |
| 6                     | <b>150.000 €</b> | 41,00          | <b>3.659 €</b> |
| 11                    | <b>175.000 €</b> | 43,00          | <b>4.070 €</b> |
| 5                     | -220.000 €       | 54,00          | -4.074 €       |
| 10                    | <b>167.000 €</b> | 40,00          | <b>4.175 €</b> |
| 3                     | -205.000 €       | 48,00          | -4.271 €       |
| 13                    | -225.000 €       | 48,00          | -4.688 €       |
| 2                     | -250.000 €       | 52,25          | -4.785 €       |
| 12                    | <b>225.000 €</b> | 46,00          | <b>4.891 €</b> |
| 4                     | -313.000 €       | 57,00          | -5.491 €       |
| 9                     | -365.000 €       | 60,00          | -6.083 €       |
| 8                     | -230.000 €       | 36,25          | -6.345 €       |
|                       |                  | <b>4</b>       |                |
|                       |                  | <b>4.199 €</b> | <b>/ mq</b>    |
| <b>ARROTONDAMENTO</b> |                  | <b>4.200 €</b> | <b>/ mq</b>    |

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

|              |     |        |              |                     |
|--------------|-----|--------|--------------|---------------------|
| Appartamento | A/2 | 37,20  | € 3.700,00   | € 137.640,00        |
| Balcone      | A/2 | 1,20   | € 3.700,00   | € 4.440,00          |
| Cantina      | A/2 | 1,1625 | € 3.700,00   | € 4.301,25          |
|              |     |        | <b>39,56</b> | <b>€ 146.381,25</b> |



**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:  | - € 7.319,06         |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:                                | - € 2.567,92         |
| Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche): | - € 3.600,00         |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:   | € 132.894,27         |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO  | € 133.000,00         |
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO</b>   | <b>€ 100.000,000</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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Il vigente canone di locazione pattuito contrattualmente è pari a 400,00 €/mese, e non è soggetto ad adeguamento ISTAT ai sensi dell'Art. 8 del Contratto di Locazione.

Detto canone è altresì pari a 400,00 € / 37,83 mq = **10,57 €/mq x mese**

Esso è da considerarsi "congruo", in quanto prossimo ai valori di riferimento indicati dall'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: **D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO**

Stato conservativo: **Abitazioni civili - Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **7,5** / prezzo max. **10,5** (€/mq x mese)



## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore esecutato a mezzo PEC alla Casa Comunale.

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: 15 giugno 2023.

**l'Esperto Nominato**



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxxx;
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxxx;
- 11) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxxx;
- 12) Atto di compravendita Rep. xxx del xxx;
- 13) Contratto di Locazione ad uso abitativo" n. xxx - serie xxx, registrato il xxx;
- 14) Regolamento di Condominio;
- 15) Bilancio e Riparto Consuntivi 2020-2021;
- 16) Bilancio e Riparto Preventivi 2021-2022.

