

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 678/2021**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Milano, Via Pellegrino Rossi n. 50



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Milano (MI)

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 71 particella 33, subalterno 19**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da conduttore con contratto di locazione ad uso abitativo.

### Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, registrato il 26/07/2017 al n. 7657 serie 3T, con durata dal 01/08/2017 al 31/07/2021, prorogato fino al 31/07/2025.

### Comproprietari



### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 93.000,00

Da occupato: € 70.000,00

## LOTTO 001

(Abitazione al terzo piano)

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) in via Pellegrino Rossi n. 50, abitazione ubicata al terzo piano della superficie commerciale di **47,00 mq**, composta da un ingresso/disimpegno, un corridoio con angolo cottura, un soggiorno, una camera e un bagno.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] e sulla quota di 1/2 di piena proprietà di [redacted] entrambi di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

#### 1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (All. 2)

Intestati [redacted]

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: foglio 71 particella 33, subalterno 19.

Dati classamento: categoria A/4, classe 5, 3 vani, superficie catastale totale 47 mq (totali escluse aree scoperte 47 mq), rendita catastale € 387,34.

Indirizzo: Via Pellegrino Rossi n. 50, piano 3.

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

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 19/09/1994, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

#### 1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi; proprietà di terzi e vano scala comune; proprietà di terzi; via Pellegrino Rossi.

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

Nessuna.

### 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Quartiere Niguarda e Affori, Sesto San Giovanni, Bruzzano.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100mt e a 250mt dalla fermata della metropolitana MM3 AFFORI.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3 km dalla Autostrada A4 Torino-Venezia e circa 8 Km dalla Tangenziale Est Milano A51.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di cinque fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui lati e fabbricato in aderenza con altri due fabbricati, con cortile di pertinenza e fronte principale su strada, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosso, grigio e beige e in lastre in pietra al piano terra;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: non rilevata;
- Condizioni stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento monoesposto di tipo popolare, ubicato al terzo piano, raggiungibile mediante androne condominiale e scala comune, composto da un ingresso/disimpegno, un corridoio, un angolo cottura, un soggiorno, una camera e un bagno.

Abitazione (terzo piano):

- esposizione: unica sud-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di varie tonalità, principalmente di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=180cm) e nell'angolo cottura (sino ad H=180cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- infissi esterni: finestre in alluminio, con vetri doppi, con persiane in legno di colore scuro;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate di colore noce;
- servizio igienico: attrezzato, con lavabo, tazza, bidè, vasca e lavatrice;

- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in ghisa;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonoma ubicata nella zona cottura;
- altezza dei locali: circa H= 330cm.
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in un'area con una alta densità abitativa, caratterizzata da una edilizia residenziale mista di tipo civile ed economica, con condomini pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di cinque piani fuori terra, oltre piano sottotetto e interrato, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato in aderenza con altri due fabbricati, con cortile di pertinenza e fronte principale su strada, realizzato negli anni '30 del secolo scorso con destinazione d'uso a civile abitazione.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono scarsi; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Pellegrino Rossi al civico 50.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601119813 del 13/04/2013 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 96,74 kWh/m<sup>2</sup>a (All. 9).

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

È presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di messa terra alla regola dell'arte per le parti comuni del Condominio (All. 8).

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 02/02/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Michele Giliberti, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal signor ██████████ ██████████ ██████████ che ha consentito l'accesso al bene, e dai suoi familiari (vedasi verbale accesso del Custode), in qualità di affittuario con regolare contratto di locazione di cui al punto successivo.

Si segnala che dal certificato di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, gli esecutati risultano trasferiti ad altri Comuni: [REDACTED]

[REDACTED] esecutato [REDACTED]

[REDACTED] **(All. 5).**

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione ad uso abitativo per il bene in oggetto di procedura, stipulato in data 25/07/2017, registrato in data 26/07/2017 e presentato il 26/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano al n. 7657 serie 3T, e avente gli esecutati quali dante causa; il conduttore è [REDACTED] e la durata del contratto è di 4 + 4 anni dal 01/08/2017 al 31/07/2021, tacitamente prorogato al 31/07/2025, in regime di "cedolare secca" **(All. 7).**

*Si segnala la presenza anche dei seguenti contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2: contratto di locazione TNM 2015/3T/5049, risolto in data 16/05/2016, e contratto di locazione TNM 2016/3T/5195, risolto in data 26/07/2017 **(All. 7).***

## 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Sergio Cappelli di Bisignano (CS).

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] al 16/04/2013 ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita con atto di compravendita stipulato il 16/04/2013 a firma del Notaio Cinzia Rizzo di Roma ai nn. 2490/1393 di repertorio, trascritto il 09/05/2013 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 23656/17417.

### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] (dal 27/03/2008 al 16/04/2013) con atto di compravendita stipulato il 27/03/2008 a firma del Notaio Piero Marin di Milano al n. 7186/2628 di repertorio, trascritto il 11/04/2008 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 21855/12763.
- [REDACTED] a per la quota di 1/1 (dal 27/05/2005 fino al 27/03/2008) con atto di compravendita stipulato il 27/05/2005 a firma del Notaio Rosanna Di Mauro di Milano al n. 10830/6822 di repertorio, trascritto il 31/05/2005 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 38571/21286.
- [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 (ante ventennio - 27/09/1994 - al 27/05/2005) con atto di compravendita stipulato il 27/09/1994 a firma del Notaio Pietro Sormani di Milano al n. 128300 di repertorio, trascritto il 07/10/1994 all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. 35606/22994.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Avv. Sergio Cappelli in Bisignano (CS) alla data del 25/06/2021 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle

Entrate Milano 1 per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 06/04/2022 (**All. 4**) si evince che:

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

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

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 11/04/2008 ai nn. 21856/4663, stipulata a rogito del Notaio Piero Marin di Milano in data 27/03/2008, repertorio 7187/2629, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] qualità di terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, e cor [redacted] debitori non datori di ipoteca.  
Importo ipoteca: € 270.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale; durata: 20 anni.
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento** del 25/05/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio 7574, trascritto il 14/06/2021 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 46701/32687, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/nata il 31/03/1978 di proprietà, contr [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.
- **Altre trascrizioni**  
Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6 - CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio di Amministrazione Alberto Orlandi con sede in Milano (MI) in via Tacciolli 20/A, che ha fornito le informazioni che seguono (**All. 8**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,74/1.000,00.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 30 marzo dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno: € 1.257,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.126,00 (gestione 2021-2022: € 1.257,00 + gestione 2020-2021: € 1.869,00, compreso conguaglio).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 612,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

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

No.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '30 del secolo scorso, come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - piano di governo del territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019 e approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato (Art.2.2.a).

Indicazioni morfologiche: ARU, Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbani (Art. 23).

Fattibilità geologica: Classe II, Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 5 - Sensibilità paesaggistica bassa (Allegato I del DdP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Licenza di occupazione (agibilità) n. 450.

La pratica edilizia, presentata da Martire Scalvini e Cleope Nava in Scalvini, è stata autorizzata in data 19/06/1931 agli atti n. 77239/1931, con rilascio della licenza di occupazio-



ne n. 450 in data 30/05/1933 agli atti n. 53885/10058 del 1933; le opere oggetto di intervento hanno riguardato la "costruzione di locali ad uso abitazione di compendio dello stabile sito in via Pellegrino Rossi n. 50 al piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto (locali ad uso abitazioni, cucinette e wc)".

7.1.2 DIA per opere interne n. 299506 di protocollo (art. 26 Legge 47/1985 e s.m.i.).

La pratica edilizia è stata presentata da Giovanna Marano in data 20/09/1994 al n. 299506 di protocollo generale presso l'ex Consiglio di Zona 8 (Affori); le opere oggetto di intervento hanno riguardato "la demolizione e realizzazione di tavolati interni per ampliamento locale bagno".

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella eliminazione di tramezzi tra l'ingresso e la cucina/soggiorno con la realizzazione di nuovi tramezzi, a formazione di una camera e di un ripostiglio, con presenza nell'ingresso/disimpegno di zona cottura, tuttavia non dotata di adeguata aerazione.

Le difformità per opere interne suindicate relativa all'unità, sono sanabili mediante il ripristino dei luoghi oppure mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria da depositare presso il Comune di Milano, con una nuova distribuzione degli spazi interni nel rispetto delle vigenti normative edilizie ed igienico-sanitarie.

Costi stimati: € 1.500,00 (sia il ripristino sia la pratica edilizia, escluse le sanzioni amministrative).

Per tali difformità dunque non si dichiara la conformità edilizia, fermo restando la responsabilità del progettista per le eventuali dichiarazioni di conformità in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, impiantistica e di barriere architettoniche.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme alla planimetria catastale depositata in data 19/09/1994, per una diversa distribuzione degli spazi interni; le difformità consistono nella eliminazione del tramezzo di separazione tra l'ingresso e la cucina, con formazione di nuovi tramezzi a formazione di una camera e di un locale non areato adibito a ripostiglio, con presenza nell'ingresso/disimpegno di zona cottura, tuttavia non dotata di adeguata aerazione.

Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili con un nuovo aggiornamento catastale DOCFA, da depositare presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano, mediante tecnico abilitato, da realizzarsi in caso di regolarizzazione edilizia di cui al precedente paragrafo 7.2. Nel caso invece si procedesse ad un ripristino dei luoghi conforme all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, non sarà necessario alcun aggiornamento catastale, in quanto la planimetria catastale attuale corrisponde alla planimetria dell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano.

Costi stimati: € 600,00, compresi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

# 8 - CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, compren-

siva 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 |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| abitazione   | mq.  | 47,0        | 100%   | 47,0                     |
|              |      | <b>47,0</b> |        | <b>47,0</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

### 9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.400,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.800,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.450,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2021 - II° Semestre 2021 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 2° semestre 2021

Settore: NORD

Zona: Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.900,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.650,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94322916/> (Tempocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Vignati

Superfici principali e secondarie: 65 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 185.000,00 pari a €/mq 2.846,15

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 166.500,00 pari a €/mq 2.561,53

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93204346/> (Tempocasa)

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Pellegrino Rossi

Superfici principali e secondarie: 40 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 99.000,00 pari a €/mq 2.475,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 89.100,00 pari a €/mq 2.227,50

### Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare asta

Data rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94631998/> (Spazio Immobiliare)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Uberto dell'Orto

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 140.000,00 pari a €/mq 2.800,00

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo richiesto: € 136.000,00 pari a €/mq 2.720,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 2.200,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione         | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|---------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione popolare | A4                           | 47,0                   | € 2.200,00 | € 103.400,00        |
|                     |                              |                        |            | <b>€ 103.400,00</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>  | € 103.400,00                   |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :   | -€ 5.170,00                    |
| • Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 1.500,00                    |
| • Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:                                    | -€ 600,00                      |
| • Spese condominiali insolute ai sensi dell'aert. 568 cpc - indicative:  | -€ 3.126,00                    |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>  | € 93.004,00                    |
|  | <b>arrotondato € 93.000,00</b> |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)</u></b>  | € 69.753,00                    |
|  | <b>arrotondato € 70.000,00</b> |

Si precisa che il valore del bene nello stato "OCCUPATO" tiene conto di una riduzione del 25% del valore dello stesso bene nello stato "LIBERO".

**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

Il contratto di locazione di cui al punto 3.2 stabilisce il canone annuo pari a € 4.800,00 (A), ovvero pari a € 400,00 mensili (B), oltre a spese condominiali.

Ciò detto, tenuto conto della superficie commerciale dell'unità (mq 47,00) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 565,00 mensile (minimo €/mq 480,00 mensile - massimo €/mq 650,00 mensile) stabilito per i bilocali in zona periferica dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2021 - TeMA MILANO" della CCIAA di Milano (C) e il valore medio di €/mq 3,65 per mese (minimo €/mq 4,5 per mese - massimo €/mq 5,60 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 2° semestre 2021 (D), si ritiene che il canone di locazione sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione annuo: € 4.800,00
- (B) Canone di locazione mensile: € 400,00
- (C) Valore di locazione mensile CCIAA Milano: € 565,00.
- (D) Valore di locazione mensile OMI: mq 47,00 x €/mq 5,05 = € 237,35.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di contratto di locazione attivo stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale per l'immobile.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo A/R agli indirizzi di residenza **(All. 10)**.

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.

#### ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 09/04/2022

I'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella