

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1429/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano (MI) - Via Antonio Mambretti n. 5



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in: Milano (MI) - Via Antonio Mambretti, 5

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 61, particella 9, subalterno 702 (graff. particella 11, subalterno 734)**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 56.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento al piano terra e cantina di pertinenza al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano in via Antonio Mambretti n. 5, appartamento della superficie commerciale di **55,00 mq** composto al piano terra da un monocale con cucina a vista, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio in quota e una cantina ubicata al primo piano interrato direttamente collegata all'appartamento mediante scala interna. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Antonio Mambretti al numero civico 5, dopo aver attraversato il cortile comune.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di **Inner Pilar** [REDACTED] [REDACTED], nata in Ecuador il 15/04/1978, CF [REDACTED] e di **Angel Rolando** [REDACTED] [REDACTED], nato in Ecuador il 31/03/1974, CF [REDACTED].

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

Intestati: Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED] e Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED].

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 61, particella 9, subalterno 702 graffato con foglio 61, particella 11, subalterno 734.

Dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 51 mq, rendita catastale € 335,70.

Indirizzo: Via Antonio Mambretti n. 5, piano T-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 08/03/2006 Pratica n. MI0147309 in atti dal 08/03/2006 - Frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 14404.1/2006).

*La planimetria catastale, depositata in data 08/03/2006, 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 su due lati; cortile comune; proprietà di terzi.

Cantina (da nord in senso orario): proprietà di terzi su tre lati; scala comune.

**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: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Rho-Però, Novate Milanese, Bruzzano.

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

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 mt e a 2,0 km dalla fermata della metropolitana MM1 Uruguay e a circa 500mt dalla fermata FS Passante Ferroviario Milano Certosa.

Collegamento alla rete autostradale: circa 1,5 km dalla Autostrada A4 Torino-Trieste/poli e circa 3,0 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

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

Il bene, ubicato all'interno di un cortile di un fabbricato e sviluppato su un livello fuori terra, fa parte di un edificio di civile abitazione di complessivi cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, con giardino comune sul fronte stradale morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni;
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore beige;
- Accesso: portone in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

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

Appartamento ubicato al piano terra rialzato, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato l'androne condominiale ed il cortile comune, composto da un soggiorno con cucina a vista, un ripostiglio in quota, un antibagno, un bagno e una cantina di pertinenza (deposito spp) ubicata al primo piano interrato, direttamente collegata all'appartamento mediante scala interna.

Appartamento (piano terra rialzato):

- esposizione: unica sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino a circa H=1800cm) e nella zona cottura (sino a circa H=150cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- serramenti esterni: in pvc tinteggiato di colore chiaro, con vetri doppi e persiane in pvc di colore scuro;



- porta accesso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno, tinteggiate di colore scuro, del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,15m media in soggiorno, con soppalco/ripostiglio in quota avente circa H=1,40 sopra e H=2,40 sotto, e circa H=3,30m in antibagno e bagno;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Cantine (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in intonaco, tinteggiato di colore azzurro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- porte ingresso: nessuna, collegata direttamente all'appartamento;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: circa H=2,00m;
- condizioni generali delle cantine: pessime.

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

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Quarto Oggiaro, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici 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, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '20 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Antonio Mambretti al numero civico 5.

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

Non è presente alcun Certificato registrato al CEER di Regione Lombardia.

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

Non presenti.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.



### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 08/07/2023 in autonomia e successivamente al primo accesso del Custode Giudiziario Dott. Milo Sassi, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dalla Sig.ra Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED], la quale ha consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in Via Antonio Mambretti n. 5 e con la seguente composizione familiare: Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED], mentre dal certificato anagrafico di stato civile risulta non classificabile/ignoto/n.c. (All. 5).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non sono presenti contratti di locazione ad uso residenziale attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate (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 anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Barbagallo di Castelvetro (TP).

#### 4.1. Attuali proprietari

- **Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED]**, nata in Ecuador il 15/04/1978, CF [REDACTED] e di **Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED]**, nato in Ecuador il 31/03/1974, CF [REDACTED] (dal 07/04/2006 - ante ventennio - ad oggi), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 07/04/2006 a firma del Notaio Emanuele Ferrari di Milano ai nn. 131416/8393 di repertorio, registrato il 05/05/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 6262 serie 1T, trascritto il 08/05/2006 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 35642/20104.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **RP Immobiliare S.r.l.**, con sede in Milano in Via Giovanni Marradi n. 1, CF 03762730962 (dal 19/12/2003 fino al 07/04/2006), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 19/12/2003 a firma del Notaio Adriana Scognamiglio di Milano ai nn. 64883/8091 di repertorio, registrato il 30/12/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 4 ai nn. 3730 serie 1T, trascritto il 05/01/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 283/172.
- **Profit Progetti Finanziari Televisivi S.p.A.**, con sede in Roma, CF 07629510582 (ante ventennio fino al 19/12/2003), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/03/2000 a firma del Notaio Enrico Bellezza di Milano ai nn. 24272 di repertorio, trascritto il 30/03/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 16551/10964.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Barbagallo alla data del 13/01/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Mi-



lano 1, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 13/05/2023 **(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 08/05/2006 ai nn. 35643/7426, stipulata a rogito del Notaio Emanuele Ferrari di Milano in data 07/04/2006, repertorio 131417/8394, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara (NO) in Via Negrone n. 12, codice fiscale 01848410039, contro Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED] e Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED].

Importo ipoteca: € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale; durata: 30 anni.

- **Ipoteca volontaria attiva in rinnovazione**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 09/06/2022 ai nn. 46191/8862, stipulata a rogito del Notaio Fausta Piazza di Milano in data 25/06/2002, repertorio 321907, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A., con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280, contro Profit Progetti Finanziari Televisivi S.p.A, Poovindiren Armoogum, Amrita Teepo, Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED], Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED] e Elisa Pascale Marie Gabrielle Chatony.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00 di cui € 3.000.000,00 di capitale.

*Si segnala che tale atto si rinnova sugli esecutati per i diritti spettanti sull'immobile di cui al NCEU foglio 61, particella 9, subalterno 702 (graffato con particella 11, subalterno 734).*

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 30/10/2012, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 260690, trascritto il 23/01/2013 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 3845/2850, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Condominio di Via Mambretti 5, con sede in Milano, codice fiscale 95535180152, contro Inner Pilar [REDACTED] [REDACTED] e Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED].

- **Pignoramento** del 22/12/2021, atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Milano, repertorio n. 22255, trascritto il 13/01/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 1398/915, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Red Sea SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266, contro Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED].

*Si segnala che tale atto si riferisce alla sola quota di 1/2 di proprietà di Angel Rolando [REDACTED] [REDACTED].*

- **Pignoramento** del 22/04/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Milano, repertorio n. 9178, trascritto il 03/06/2022 all'Agenzia delle Entrate - Mi-



lano 1 ai nn. 44508/31034, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Red Sea SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266, contro Inner Pilar [REDACTED].

Si segnala che tale atto si riferisce alla sola quota di 1/2 di proprietà di Inner Pilar [REDACTED].

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio SIF Italia S.p.A. (Rag. Luca Ruffino) con sede in Milano, Via Lovanio n. 6, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,26/1.000,00

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va presumibilmente dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.200,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 2.410,00, di cui circa € 1.360,00 su base consuntiva (gestione 2022) e circa € 1.050,00 su base preventiva (gestione 2023).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

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

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, 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 alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni del fabbricato.

### 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 conducono alle





costruzioni avvenute rispettivamente negli anni '20 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 - TRF, Tessuto urbano di recente formazione (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: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Rall.01).

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 Permesso di costruire in sanatoria n. 2566/2009

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società R.P. Immobiliare S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Antonio Policrisi, in data 10/04/2009 con il n. 2566/2009, PG 290214/2009 di protocollo, con rilascio predisposto in data 08/12/2009 con il n. PG 929039/2009 di protocollo. Le opere hanno riguardato "parziale sanatoria per modifiche interne ed esterne comportanti la realizzazione di quattro unità immobiliari residenziali con cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione e da negozio ad abitazione".

*Si segnala l'assenza di rilascio di licenza/certificato di agibilità nel fascicolo edilizio e la pratica indicata è stata desunta dalle comunicazioni allegate ma non visionata; da verificare tuttavia il versamento degli oneri al Comune di Milano, stabilito dallo stesso nella misura pari a € 29.881,22 derivante dal contributo di costruzione, dall'oblazione in misura doppia al costo di costruzione e dalla monetizzazione di aree per standard aggiuntivi connessi all'incremento del carico urbanistico, oltre ai lavori da realizzarsi, necessari per il rilascio ed il ritiro del permesso di costruire a sanatoria predisposto (All. 6).*

### 7.1.2 Permesso di costruire in sanatoria n. 10542/2007 e integrazioni

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società R.P. Immobiliare S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Antonio Policrisi, in data 18/12/2007 con il n. 10542/2007, PG 1098062/2007 di protocollo, con provvedimento di pre-reiezione del 10/04/2008 PG 311886/2008, provvedimento di reiezione del 09/10/2008 PG 788464/2008 e comunicazione finale del 19/03/2009 con il n. PG 220396/2009 di presentazione nuova istanza e regolarizzazione opere abusive o irregolarmente eseguite/esistenti in luogo.

*Si segnala la successiva integrazione presentata in data 16/05/2008 con PG 403778/200 con parere favorevole ASL recepito dal Comune di Milano in data 17/06/2008 al PG 490468/2008.*

### 7.1.3 Denuncia di inizio attività n. 9326/2005

La pratica edilizia è stata presentata da Società R.P. Immobiliare S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Antonio Policrisi, in data 04/10/2005 con il n. 9326/2005 PG 942668/2005 di protocollo, quale variante alla originaria pratica edilizia presentata in data 18/11/2003 con il n. 8079/2003 PG 795940/2003. Le opere hanno riguardato "modifiche interne ed esterne comportanti la realizzazione di quattro unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione e da negozio ad abitazione".

### 7.1.4 Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 14197/2003

La pratica edilizia è stata presentata da Giuseppe Banfi, in data 10/07/1986 con il n. PG



280923 di protocollo, rilasciata il 09/06/2003 con il n. 14197 di protocollo; certificazione di abitabilità/agibilità del 09/06/2003 con il n. 14197 di protocollo.

Le opere hanno riguardato "realizzazione di locale di mq 66,98 ad uso laboratorio al piano terra".

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano non conformi alle planimetrie allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione, dimensione e altezza degli spazi interni (mancata realizzazione pavimentazione in quota con piano cortile/strada - con conseguenti altezze difformi del monolocale e del ripostiglio in quota, e assenza del disimpegno della cantina sottostante collegata, oltre a parapetti ove necessario).

Ciò detto, si rileva inoltre che lo stesso permesso di costruire in sanatoria sopra citato, ancorché predisposto, non è stato ritirato ed è necessario, ai fini del rilascio del certificato di agibilità finale, provvedere al pagamento degli oneri, dei contributi e delle monetizzazioni stabilite dal Comune di Milano nonché provvedere ai lavori necessari ai sensi del R.E. e del R.I. ad oggi non realizzati. Le difformità sopra rilevate ad ogni modo potranno essere eventualmente regolarizzate con il versamento delle somme dovute, qualora non ancora saldate, e con il ripristino dei luoghi così come stabilito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.

Costi oneri Comune: € 29.881,22 (arr. € 30.000,00).

Costi stimati ripristini: € 10.000,00.

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

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano difformi rispetto all'ultimo titolo assentito e depositato presso il Comune di Milano per una diversa distribuzione, dimensione e altezza degli spazi interni. Ciò detto, si rileva che le difformità sono regolarizzabili mediante la eventuale regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2 ed il parziale ripristino dei luoghi.

Costi stimati: € 500,00 (oltre i costi di cui al punto 7.2).

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, 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
appartamento	mq.	39,0	100%	39,0
ripostiglio in quota	mq.	10,0	20%	2,0
deposito s.p.p.	mq.	40,0	35%	14,0
		<b>89,0</b>		<b>55,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 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 2022**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Codice zona: E8

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.300,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.700,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore NORD

Zona: 22 - Quarto Oggiaro

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.100,00

*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 2023 - Annunci immobiliari**
- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 02/05/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102562286/> (Tecnocasa)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Triboniano  
 Superfici principali e secondarie: 40 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 79.000,00 pari a €/mq 1.975,00  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 71.100,00 pari a €/mq 1.777,50
- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 05/05/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101052871/> (Remax)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Antonio Mambretti  
 Superfici principali e secondarie: 48mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 105.000,00 pari a €/mq 2.187,50  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 94.500,00 pari a €/mq 1.968,75
- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 29/05/2023  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101325949/> (Centro Casa)  
 Descrizione: Appartamento  
 Indirizzo: Via Filippo Palizzi  
 Superfici principali e secondarie: 50 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 105.000,00 pari a €/mq 2.100,00  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 94.500,00 pari a €/mq 1.890,00

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 1.900,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso 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 di tipo economico	A3	55,0	€ 1.900,00	€ 104.500,00
				<b>€ 104.500,00</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>	€ 104.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.225,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 40.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 2.410,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 56.365,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 56.000,00</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.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che vi sono criticità ostative alla vendita, o comunque di rilevante impatto per la procedura, relative all'assenza dell'agibilità dell'immobile per il mancato ritiro del permesso di costruire in sanatoria; per tale motivo è necessaria la regolarizzazione edilizia (e successivamente catastale), da verificare con il competente Comune di Milano per ciò che attiene al versamento degli oneri (circa € 30.000,00), da stralciare dalle detrazioni della stima in caso di avvenuto pagamento, con la realizzazione dei lavori necessari stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per il rilascio del predetto permesso di costruire in sanatoria e del certificato di agibilità.

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 all'esecutato a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 9)**.

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 - Titoli 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;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 04/08/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella

