

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 717/2022 + 8/2023

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione di tipo popolare in Milano (MI) Via San Giusto n. 37



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) Via San Giusto n. 37  
Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]  
Dati Catastali: foglio 297, particella 22, subalterno 60.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore quale prima abitazione.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 146.000,00  
da occupato: non ricorre



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

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) - Via San Giusto n. 37 (già Via Novara civ. 96): appartamento ad uso abitazione, posto al piano quinto in edificio privo di ascensore, di tre locali più servizi, composto da soggiorno con cucinino, due balconcini, disimpegno, due camere, servizio igienico oltre a vano di cantina di pertinenza al piano terreno e con diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. L'appartamento è contraddistinto con il numero interno 107, piano 5, scala F, edificio H del Quartiere Harar edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano. La cantina è contraddistinta sempre con il numero interno n. 107, piano terreno, scala F.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato in XXXXX il XXXX CF: XXXXX di stato civile libero al momento dell'acquisto del bene.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati: - XXXXX nato in XXXXX il XXXXX CF: XXXXX, Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 297 part. 22 sub. 60**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/4 – Cl. 5 – cons. 5,5 vani – sup. cat. 81 mq - rendita € 710,13

Indirizzo: Via San Giusto n. 37 Piano T/5

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord-est in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- appartamento: dapprima appartamento di terzi indi cortile comune, vano scala comune (scala F) ed altro appartamento di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi;
- vano cantina: dapprima cantina di terzi (int. n. 108) indi cortile comune, corridoio comune, altra cantina di terzi (int. 106) infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi (int. n. 108).

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 13*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

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

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di due chilometri: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercato, farmacia, ufficio postale, Chiesa parrocchiale, scuole primarie, Ospedale San Carlo Borromeo, Centro IRCCS Don Gnocchi, Stadio San Siro, Ippodromo Snai San Siro, Parco di Trenno, Parco delle Cave.

Principali collegamenti pubblici: a 60 metri, in Via San Giusto, fermata delle linee d'autobus 64/78/80/423; a 400 metri fermata di "San Siro Stadio" della Linea 5 della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 chilometri svincolo di "Settimo Milanese – Via Novara" della tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 3*)

Edificio di sei piani fuori terra (piano piloty + 5 piani f.t.) costruito alla fine degli '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura verticale: in c.a. gettato in opera;
- struttura orizzontale: solette in laterocemento;
- tamponamenti: in doppia muratura intonacata e fintecciata;
- copertura: a falde inclinate;
- accesso: dalle parti comuni condominiali;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- pavimentazione portico piano terreno in autobloccanti;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti, in sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile è oggetto di intervento di riqualificazione energetica con posa del cappotto esterno (Superbonus 110).

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 3*)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto di edificio privo di ascensore di tre locali più servizi, composto da soggiorno con cucinino, due balconcini, disimpegno, due camere, servizio igienico oltre a vano cantina di pertinenza al piano terreno e con diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. L'appartamento è contraddistinto con il numero interno 107, piano 5, scala F, edificio H del Quartiere Harar edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano. La cantina è contraddistinta sempre con il numero interno n. 107, piano terreno, scala F.

### Corpo A:

#### Abitazione

- esposizione: doppia, soggiorno, cucina e servizio a nord-ovest su cortile comune; le due camere a sud-est su cortile comune retrostante l'immobile;



- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camere, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nel cucinino;
- plafoni: intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel soggiorno, cucinino, disimpegno ed una camera; in marmette di cemento rivestite in linoleum nella camera matrimoniale, in gres ceramico sui balconi ed in cantina;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera con avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: a battente, blindata;
- porte interne: in legno con inserti a decoro;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas esterno, sul balcone, non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso, bidet; con sanitari e rivestimenti originali, risalenti agli anni '50;
- impianto di condizionamento: presente ma non funzionante, con macchina esterna in balcone e split in soggiorno;
- ascensore: non presente;
- altezza dei locali: m 2,77;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, presenta impianti risalenti all'epoca di costruzione della casa, segni di umidità nella parete delle camere a sud-est e nei soffitti del disimpegno e delle camere, distacco degli intonaci nel soffitto del balcone della cucina.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 37 di Via San Giusto, in zona periferica ovest della città di Milano (zona San Siro – Quartiere Harrar) completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Via Novara (SS11) che collega all'ingresso della Tangenziale Ovest oppure, in direzione nord, al centro città ed ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economica popolare risalenti ai decenni 1950/1960, con tipologia in linea integrati da insediamenti di villette bifamiliari, e da edilizia civile di recente edificazione realizzata nei lotti limitrofi allo stadio San Siro (Via Pinerolo, Via Patroclo).

## 2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514601046118 del 26/04/2018 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 260,80 kWh/m<sup>2</sup>a.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per gli impianti interni all'appartamento né per gli impianti comuni.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Certificato di Idoneità Statica rilasciato in data 25/11/2019 dall'Ing. XXXXX, con validità di due anni.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29 maggio 2023 alla presenza della Dott.ssa Margherita Degrassi, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXXXX, proprietario e debitore esecutato, che occupa l'immobile con i suoi familiari.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5).

### 4 PROVENIENZA (all. 2)

#### 4.1 Attuali proprietari

**XXXXXX** – proprietà per la quota indivisa di 1/1 dal **19/09/2014**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Maddalena Ferrari Notaio in Milano in data 19/09/2014 rep. nn. 1152/794, registrato a Milano 4 il 2/10/2014 al n. 22696 Serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 3/10/2014 ai nn. 49269/35882. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della signora XXXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta in Comune di Milano (MI), Via San Giusto n. 37 la quota indivisa di 1/2 dell'alloggio contraddistinto con il numero interno 107 posto al piano quinto scala F dell'edificio H, composto da tre vani utili oltre gli accessori con annessa cantina al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 297 particella 22 subalterno 60, corrispondente al bene oggetto di procedura.

#### 4.2 Precedenti proprietari

**XXXXXX** e **XXXXX** ciascuno per la quota di un mezzo, quindi per l'intero della piena proprietà, dal **12/06/2006** al **19/09/2014**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Emanuele Ferrari Notaio in Milano in data 12/06/2006 rep. nn. 131869/8595, registrato a Milano 2 il 20/06/2006 al n. 8906 Serie 1T e trascritto a Milano 1^ in data 21/06/2006 ai nn. 48537/27508. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c del signor XXXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile in Comune di Milano (MI), Via San Giusto n. 37, costituito da alloggio contraddistinto con il n. interno 107 posto al piano quinto scala F dell'edificio H, composto da tre vani utili oltre gli accessori con annessa cantina al piano terra. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 297 particella 22 subalterno 60, corrispondente al bene oggetto di procedura.

**XXXXXX** – proprietà per la quota indivisa di 1/1 dal **19/06/1990** (ante ventennio) all'**11/06/2006**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Nicola Caputo Notaio in Milano in data 12/06/1990 rep. nn. 94/879, registrato a Milano il 2/07/1990 al n. 16444 Serie 2V e trascritto a Milano 1^ in data 18/07/1990 ai nn. 28769/20467. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

A/c del signor XXXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto l'alloggio nella casa di vecchia costruzione, posta in Comune di Milano (MI) Via San Giusto n. 37, contraddistinto con il n. interno 107 al piano quinto



scala F dell'Edificio H, composto da tre vani utili oltre gli accessori, con annessa cantina, denunciato al NCEU con scheda registrata il 24.06.1955 al n. 4406 e censito al foglio 297 particella 22 subalterno 60, corrispondente al bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalle relazioni notarili in atti, implementate dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore e dei precedenti proprietari (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 24/08/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1^ il **21/06/2006** ai nn. 48538/10364 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Emanuele Ferrari Notaio in Milano in data 12/06/2006 rep. n. 131870/8596;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXXX;

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 380.000,00 di cui € 190.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via San Giusto n. 37 p. T/5 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 297 mapp. 22 sub. 60 cat A/4.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1^ il **15/01/2019** ai nn. 2618/363 derivante da decreto ingiuntivo del 5/07/2018 rep. n. 16527 Tribunale di Milano

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX

contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXX e XXXXXX nata in XXXXXX il XXXXX C.F.: XXXXXX.

Importo ipoteca € 13.411,57 di cui € 10.105,05 di capitale

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Via San Giusto n. 37, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 297 mapp. 22 sub. 60 cat A/4.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 10/06/2022 rep. n. 15690 trascritto a Milano 1^ il **14/07/2022** ai nn. 57869/40497 contro XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX e XXXXX nata in XXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXX con sede a XXXXXX C.F.: XXXXXX. Pignoramento corrispondente alla procedura esecutiva **RGE n. 717/2022**.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via San Giusto n. 37 scala F interno 107 piano T/5 Edificio H, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 297 mapp. 22 sub. 60 cat. A/4, per l'importo di € 166.955,53 oltre ad interessi e spese.

**Pignoramento** del 14/12/2022 rep. n. 32815 trascritto a Milano 1^ il **31/01/2023** ai nn. 5736/4260 contro XXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXXX. Pignoramento corrispondente alla procedura esecutiva **RGE n. 8/2023**.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Via San Giusto n. 37 scala F piano T/5 Edificio H, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 297 mapp. 22 sub. 60 cat. A/4, per l'importo di € 166.955,53 oltre ad interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO (all. 10)

L'immobile è amministrato da "XXXXX" con sede in XXXXX che ha fornito, in data 28/06/2023, le informazioni che seguono.

Millesimi proprietà: 16,09.

Millesimi riscaldamento: non riferiti.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 2.900,00 circa;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso (1/05/2022-30/04/2023): € 2.902,00 salvo conguaglio;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente (1/05/2021-20/04/2022): € 3.090,00 (consuntivo approvato);
- spese straordinarie deliberate: per intervento Superbonus 110 pari a € 3.328,00 (già richiesta una quota di € 1.466,00 non pagata);
- cause in corso: "è stata avviata solo la pratica di pignoramento dell'immobile da parte del Condominio, tramite l'avv. XXXXX".

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore.

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





**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non noti.

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

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano quinto raggiungibile solo da vano scala comune.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nel "Tessuto Urbano Consolidato" in ambito "ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:**

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 26/05/2023 prot. n. 3072/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- di aver consultato in data 12/07/2023 il fascicolo degli atti di fabbrica presso l'Archivio del Comune di Milano.

Dalla documentazione visionata si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità pignorata è stato edificato in forza di:

- Licenza per Opere Edilizie Atti 148200/31100/1952 del 22/06/1953 per costruzione fabbricati di cinque piani fuori terra ad uso abitazione;
- Licenza per Opere Edilizie Atti 130429/2971/1957 dell'8/10/1957 per modifica delle opere autorizzate il 22/06/1953 con atti 148200/31100/52;

e risulta dotato di Licenza di Occupazione n. 196 del 21/02/1963 Atti 130429/29713/1957.

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla pianta di progetto del piano tipo allegata alla Licenza di Occupazione mentre la cantina non risultava conforme con quanto rappresentato sul disegno del piano terreno, ove ogni gruppo di cantine è suddiviso in tre vani anziché quattro. In merito alla cantina, la sottoscritta ha verificato l'assenza di eventuale pratica di condono edilizio e si è confrontata telefonicamente con un tecnico dell'ALER (già I.A.C.P.M.), il quale ha confermato che anche nei loro archivi non è presente un disegno aggiornato del piano terreno dell'edificio H.

Situazione regolarizzabile con:

- pratica edilizia di sanatoria per frazionamento cantine e corretta rappresentazione della cantina oggetto di pignoramento.

Costi stimati: € 3.000,00 in C.T. di cui: € 2.000,00 onorario professionale per presentazione pratica di sanatoria, € 1.000,00 sanzione.

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 24/06/1955 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per:



- la finestra del soggiorno, traslata verso nord (foto n. 10 allegato 3);
- la corretta rappresentazione del muro divisorio tra pianerottolo del vano scala ed ingresso/soggiorno che è leggermente rientrante e non allineato con il tavolato che separa l'ingresso/soggiorno con la camera (foto n. 12 allegato3);
- l'assenza sulla scheda del rilievo del vano cantina al piano terreno, in quanto la scheda riporta la scritta "+ cantina" ma non rappresenta il locale.

Situazione regolarizzabile con:

- presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) per rappresentazione del vano cantina e correzione della posizione della finestra nel soggiorno e del muro divisorio con il pianerottolo del vano scala con conseguente attribuzione di nuovo subalterno alla cantina.

Costi stimati: € 1.500,00 in C.T. di cui: € 1.400,00 onorario professionale per presentazione pratica Docfa con elaborato planimetrico relativo ai piani quinto e terreno, € 100,00 diritti catastali per n. 2 schede (abitazione e cantina).

## 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 di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente per l'appartamento e sulla base del rilievo eseguito per la cantina; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione          | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie Omogeneizzata (mq) |
|-----------------------|------|------------|--------|-------------------------------|
| appartamento          | mq   | 78,00      | 100%   | 78,00                         |
| balconi               | mq   | 5,00       | 50%    | 2,50                          |
| cantina               | mq   | 5,00       | 25%    | 1,25                          |
| TOTALE                | mq   |            |        | 81,75                         |
| TOTALE in Cifra Tonda | mq   |            |        | <b>82,00</b>                  |

## 9 STIMA (all. 13)

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022



Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani – D24 – Microzona 46

- valore mercato prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.450,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (maggio 2022 – maggio 2023), risultano registrate undici compravendite di appartamenti in categoria A/3 (abitazioni economiche) e A/4 (abitazioni popolari) negli immobili limitrofi a quello oggetto di pignoramento (200 metri dal civ. 37 di Via San Giusto). Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 2.465,00/mq ed a € 1.860/mq se si considerano solo le vendite degli appartamenti in categoria A/4.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate sul sito Immobiliare.it, le cui richieste sono state decurtate del 10% considerando attendibile in una trattativa di compravendita nella città di Milano un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale di acquisto. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 2.000,00 €/mq. Nella comparazione ha inciso lo stato di conservazione dell'appartamento, l'assenza dell'ascensore ma anche la vicinanza alla fermata della metropolitana. Si rimanda all'allegato 13 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione                 | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione di tipo popolare | A4                           | 82,00                  | € 2.000,00 | € 164.000,00        |
|                             |                              |                        |            | <b>€ 164.000,00</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>   | € 164.000,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 8.200,00         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:               | -€ 4.500,00         |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 2.900,00 x 2] | -€ 5.800,00         |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                                     | € 145.500,00        |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 146.000,00</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :   | € 146.000,00        |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre                                    | € 0,00              |
| <b>arrotondato</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**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione della cantina, realizzata in modo differente dal progetto iniziale, e di una successiva pratica di aggiornamento catastale per l'identificazione della cantina e la corretta rappresentazione della finestra del soggiorno e del muro divisorio tra soggiorno e vano scala oltre farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 18/09/2023

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

**ALLEGATI****1) Planimetria catastale**

- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 26/06/1955.

**2) Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita in data 12/06/2006 rep. n. 131869/8595 Notaio Emanuele Ferrari in Milano;
- atto di compravendita in data 19/09/2014 rep. n. 1152/794 Notaio Maddalena Ferrari in Milano.

**3) N. 24 fotografie relative al sopralluogo del 29 maggio 2023.****4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- Licenza di Occupazione n. 196 del 31/02/1963 con relazione terza visita e planimetria del piano tipo.
- Licenza per opere edilizie del 22/06/1953 Atti 148200/31100/1952.
- Licenza per opere edilizie dell'8/10/1957 Atti 130429/2971/1957 con planimetria del piano terreno;
- stralcio PGT.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 5 in data 26/05/2023 e 20/06/2023 con lettera dell'Agenzia in pari data prot. n. 215627.

**6) Perizia privacy****7) Documenti catastali:**

- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 28/05/2023;
- estratto mappa.

**8) Ispezioni ipotecarie:**

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore dal 12/06/2006 al 4/09/2023;
- nota di iscrizione del 21/06/2006 nn. 48538/10364;
- nota di iscrizione del 15/01/2019 nn. 2618/363;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della



comproprietaria da 12/08/1996 al 4/09/2023;

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del proprietario ante ventennio dal 19/06/1990 al 21/06/2006;
- nota di trascrizione atto di compravendita ante ventennio del 18/07/1990 n. 28769/20467;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 12/06/2006 al 4/09/2023.

**9) Certificati anagrafici:**

- certificato storico di residenza del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 30/05/2023.

**10) Documenti condominio:**

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 30/05/2023 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 28/06/2023 con allegati:
  - copia certificato di idoneità statica temporaneo;
  - regolamento di condominio;
  - verbale ultima assemblea del 5-6/12/2022.

**11) Stralcio cartografie**

- stralcio cartografia di zona, cartografia con estratto catastale, mappa dei civici.

**12) Certificazione Energetica**

- facsimile Attesto di Prestazione Energetica n. 1514601046118 registrato il 26/04/2018.

**13) Documenti per valutazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Periferica/Segesta, Arestusa, Vespri Siciliani – D24 del Comune di Milano relativa al 2° semestre 2022;
- verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo maggio 2022-maggio 2023 entro un raggio di 200 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it utilizzate quali comparabili per la valutazione;
- tabella di valutazione con i dati rilevati e l'analisi dei prezzi marginali.

