

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 546/2023 + 13/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliare in Milano, Via George Sand n. 17



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano, via George Sand n. 17 – piano T-S1

Categoria: C1 [negozio]

Dati Catastali: **foglio 40 particella 78 subalterno 44**

### Stato occupativo

**Appartamento: libero**

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

**Conformità edilizia: non conforme**

**Conformità catastale: non conforme**

**Valore di mercato stimato: € 60.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 51.000,00

da occupato: € 41.000,00

**LOTTO 001****(NEGOZIO)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**Piena proprietà di negozio ad una vetrina con cantina** sito nel Comune di Milano in via George Sand n. 17, in zona Affori alla periferica nord del Comune, poco distante dalla Stazione di Affori FN. Il negozio (con doppio affaccio a nord sugli spazi esterni del confinante condominio di via Rufo 12 e ad ovest su via Rufo) è ubicato al piano terra ed è composto da due locali, antibagno, bagno oltre a vano **cantina** al piano interrato.

**Nota:** all'unità immobiliare si accede direttamente da via Publio Rutilio Rufo oppure dal cortile interno comune del fabbricato di via George Sand n. 17.

**1.1. Descrizione del bene**

Trattasi di **negozio ad una vetrina** ubicato al piano terra (con doppio ingresso indipendente, da corte comune e da via Publio Rutilio Rufo) e composto da due locali con disimpegno e bagno finestrato oltre a vano **cantina** (al piano primo sottostrada).

Nel vano prospiciente la via Publio Rutilio Rufo è presente un camino in muratura.

L'altezza interna massima dell'unità è compresa tra 3,50 e 3,65 m (altezza sotto e sopra trave). L'altezza interna massima della cantina, con volta a botte, è di circa 2,85m.

Durante il sopralluogo del 26/03/2021 è emerso che l'immobile è in fase di cantiere, senza alcun tipo di finitura e senza impianti.

Lo stato di manutenzione, visto il cantiere in essere, è da considerarsi pessimo.

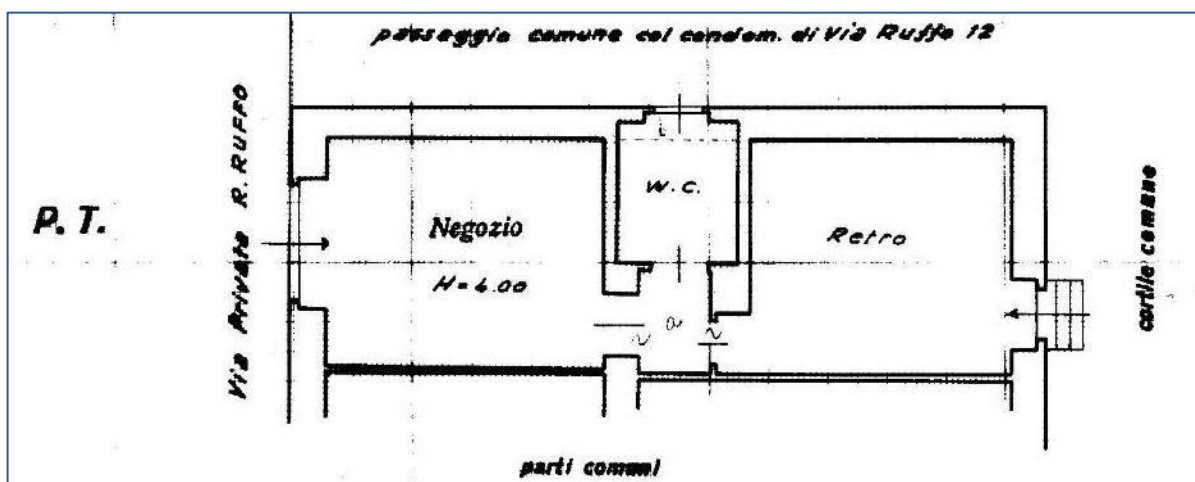


Figura 1 - Estratto planimetria catastale

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

La **quota pignorata è pari ad 1/1 del bene**. In particolare, con il pignoramento del 2020 viene pignorata la quota di 2/3 e con il pignoramento del 2023 viene pignorata la quota del restante 1/3.

Pignoramento a carico di ... per la quota di 1/3 ciascuno.

**Nota:** Il sig. ... risulta deceduto a ... come risulta da atto n. 115 Parte II Serie B di ... (Rif. Allegato I.)

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. B)

Intestati:

... Proprietà per 1/3;

... Proprietà per 1/3;

- ... Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;

**Dati identificativi:** foglio 40, particella 78, subalterno 44;

**Dati di classamento:** categoria negozio C/1, classe 8, consistenza 26 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 41 m<sup>2</sup>, rendita € 529,06;

**Indirizzo e piano:** Milano, Via George Sand n. 17, piano T-S1;

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 13/10/2016 protocollo n. MI0560706 in atti dal 13/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 243283.1/2016).

Precedentemente:

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

**Dati derivanti da** VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

**Dati derivanti da:** Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Nota:** Il sig. ... risulta deceduto a ... come risulta da atto n. 115 Parte II Serie B di ... (Rif. Allegato I.).

In seguito alla visione del fascicolo catastale in data 17/05/2021 è emerso quanto segue:

- In data **30/12/1972** veniva **presentata Dichiarazione di unità immobiliare ai sensi dell'art. 3 della legge** relativa all'unità immobiliare **subalterno 8** del foglio 40 mappale 78 - **appartamento** ubicato in via George Sand n. 17 - piano T- S1 - Scheda D n. 0112767 - registrazione progressivo n. 12389.  
A tale dichiarazione è associata planimetria catastale indicante in calce il subalterno 8 - tale planimetria catastale è la stessa associata, ad oggi, al subalterno 44;
- In data **27/12/1973** veniva variata l'unità immobiliare identificata al subalterno 8 con "**Accertamento e classamento**" redatto **dall'Ufficio** Tecnico Erariale del Comune di Milano. Con tale documento il **subalterno 44**, come da nota presente a margine del documento, sostituisce l'unità al subalterno 8 mappale 78 per variazione di destinazione. L'unità immobiliare identificata al subalterno 44 ha infatti come *destinazione ed uso* quella di negozio **C/1** (indirizzo via George Sand n. 17 piani T-S1).

- In data **23/11/2005**, come da *visura storica per immobile* relativa al **subalterno 8**, risulta che lo stesso è stato **ripristinato** tramite *variazione protocollo n. MI0783054 in atti dal 23/11/2005 UNITÀ AFFERENTE (n. 10188.1/2005)*. In seguito al colloquio del 17/05/2021 anche dai i tecnici del catasto è stato confermato che **l'attuale subalterno 8 risulta essere un doppio accatastamento dell'attuale e corretto subalterno 44** (come sopra descritto il subalterno 8 era stato soppresso e sostituito dal subalterno 44 con **Accertamento e classamento del 27/12/1973**).

**La sottoscritta ha quindi presentato, come da autorizzazione del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 25/05/2021, istanza di soppressione del bene identificato al sub 8 in data 25/05/2021 a mezzo pec – protocollo. n 189238 del 28/05/2021.**

**Il subalterno 8 risulta soppresso per VARIAZIONE del 08/06/2021 protocollo n. MI0167989 in atti dal 08/06/2021 SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE (n. 54348.1/2021).**

#### 1.4. Coerenze

**Del negozio**, da nord in senso orario: mappale 96 altra proprietà; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; via Publio Rutilio Rufo.

**Della cantina**, da nord in senso orario: altra unità immobiliare; cortile comune; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; vano scala comune:

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

È stata verificata la corrispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

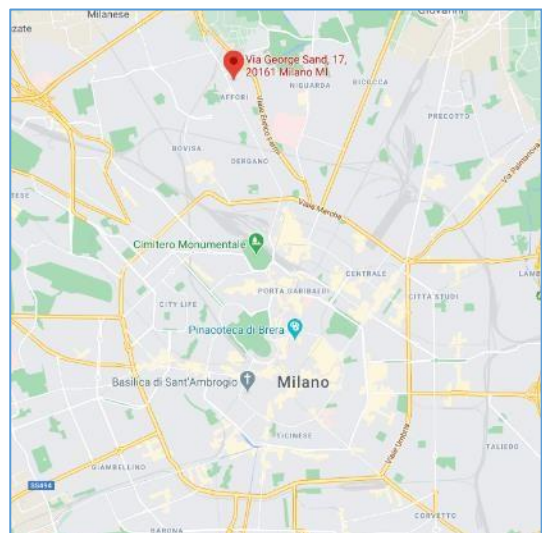
Il perito estimatore evidenzia comunque che il sig ... risulta deceduto a ... come risulta da atto n. 115 Parte II Serie B di ... (Rif. Allegato I.)

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in via George Sand (angolo via Publio Rutilio Rufo), in zona Affori alla periferica nord di Milano, poco distante dalla Stazione di Affori FN.

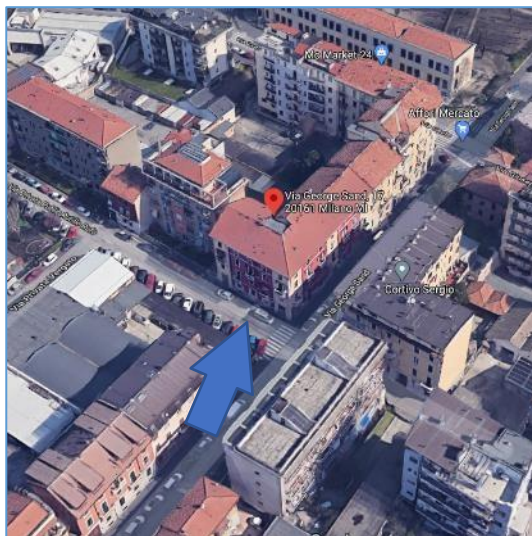
La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza e sono presenti attività commerciali. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.



Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacia, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: Autobus distante 500 m (Linee ATM 35, 40, 41, 52, 70, 89); Metropolitana distante 500 m (Linea 3 Gialla - Fermata Affori); stazione ferroviaria distante 500 m (Stazione Affori FN); autostrada distante 3 km (svincolo Cormano).



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di immobile degli anni 30 del '900 costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è adibito a residenza e al piano terra sono presenti attività commerciali.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

*Portone di ingresso:* portone in alluminio e vetro.

*Pareti esterne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione esterna:* in autobloccanti.

*Pareti interne:* in intonaco tinteggiato.

*Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica.

*Scale:* rivestimento dei gradini in granito.

*Copertura:* a falde non praticabile con manto in cotto.

*Solai:* in legno.

*Strutture verticali:* in muratura portante.

*Impianto Elettrico:* sottotraccia.

*Impianto video-citofonico:* presente e funzionante.

*Impianto ascensore:* presente e funzionante.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di **negozio ad una vetrina** ubicato al piano terra (con doppio ingresso indipendente, da corte comune e da via Publio Rutilio Rufo) e composto da due locali con disimpegno e bagno finestrato oltre a vano **cantina** (al piano primo sottostrada).

Nel vano prospiciente la via Publio Rutilio Rufo è presente un camino in muratura.

L'altezza interna massima dell'unità è compresa tra 3,50 e 3,65 m (altezza sotto e sopra trave). L'altezza interna massima della cantina, con volta a botte, è di circa 2,85m.

Durante il sopralluogo del 26/03/2021 è emerso che l'immobile è in fase di cantiere, senza alcun tipo di finitura e senza impianti.

Lo stato di manutenzione, visto il cantiere in essere, è da considerarsi pessimo.

*Ingresso da via Publio Rutilio Rufo:* saracinesca metallica e serramento in metallo e vetro.

*Porta di ingresso da corte comune:* doppio serramento in legno ed in legno e vetro.

*Porte interne:* assenti.

*Pavimentazione interna:* assente.

*Rivestimenti interni:* in intonaco tinteggiato, piastrelle di cotto o assenti.

*Plafoni:* al rustico con travi lignee a vista.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro singolo con grate in ferro (serramenti del bagno).

*Impianto Elettrico:* assente.

*Impianto termico:* assente. Attualmente è presente contatore del gas non allacciato.

*Impianto di acqua calda sanitaria:* assente.



Le finiture dalla cantina sono al rustico con mattoni a vista e porta di ingresso in legno. Lo stato di manutenzione è da considerarsi pessimo.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene è ubicato nel Comune di Milano, in via George Sand (angolo via Publio Rutilio Rufo), in zona Affori alla periferica nord di Milano, poco distante dalla Stazione di Affori FN.

La zona è a destinazione funzionale principale adibita a residenza e sono presenti attività commerciali. Il traffico nella zona è normale ed i parcheggi sono scarsi.

### 2.5. Certificazioni energetiche (All. E)

L'Attestato di Certificazione Energetica è stato reperito dal perito e viene allegato alla presente (rif. Allegato E).



[341,44 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1514603066217 valido fino al  
07/11/2027

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito il Certificato di Idoneità Statica.

**Nota:** con Determina Dirigenziale del Comune di Milano la presentazione del CIS è differita fino alla data di approvazione del Nuovo Regolamento Edilio Comunale.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 26/03/2021 il bene risulta **libero**.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (All. K)

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta.

## 4. PROVENIENZA (All. D.)

### 4.1. Attuali proprietari

... Proprietà per 1/3 (attuale proprietario dall'11/09/1974), in seguito ad atto di compravendita dell'11/09/1974 al n. 237503 di repertorio a firma Notaio Giovanni Lovisetti, trascritto a Milano 1 in data 05/10/1974 ai nn. 21976/18938.

**Nota:** atto di provenienza relativo all'immobile identificato al foglio 40 mappale 78 subalterno 8 che, come relazionato, risulta essere un doppio accatastamento dell'attuale, e corretto, sub 44 oggetto della presente relazione.

... Proprietà per 1/3 (attuale proprietario dall'11/09/1974), in seguito ad atto di compravendita dell'11/09/1974 al n. 237503 di repertorio a firma Notaio Giovanni Lovisetti, trascritto a Milano 1 in data 05/10/1974 ai nn. 21976/18938.

**Nota:** atto di provenienza relativo all'immobile identificato al foglio 40 mappale 78 subalterno 8 che, come relazionato, risulta essere un doppio accatastamento dell'attuale e corretto sub 44 oggetto della presente relazione.



... Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni (attuale proprietario del 09/11/2017), in seguito ad atto di compravendita del 09/11/2017 al n. 9434 di repertorio a firma Notaio Luigi Colella di Cassino, trascritto a Milano 1 in data 13/11/2017 ai nn. 79974/54358.

**Nota:** Il sig. ... risulta deceduto a ... come risulta da atto n. 115 Parte II Serie B di ... (Rif. Allegato I.).

**Nota 2:** Il sig. ... aveva acquistato la quota di 1/3 dal sig. ...

#### **4.2. Precedenti proprietari**

... Proprietà per 1/3 (attuale proprietario dall'11/09/1974).

... Proprietà per 1/3 (attuale proprietario dall'11/09/1974).

... Proprietà per 1/3 (dall'11/09/1974 al 09/11/2017).

### **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. H.)**

Dal certificato ipotecario depositato agli atti n MI59426 anno 2021, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato H.*), risulta quanto segue:

#### **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**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento**, atto del 21/12/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 16752 di repertorio, trascritto il 22/01/2021 a Milano 1 ai nn. 4238/2785, a favore di favore di

**Condominio di Milano via George Sand 17** contro ... **(comproprietari ed esecutati) per la sola quota di 1/3 ciascuno.**

**Nota:** pignoramento gravante anche sull'unità immobiliare identificata al sub 8 del foglio 40 mappale 78 che, come relazionato, risulta essere un doppio accatastamento dell'attuale e corretto sub 44 oggetto della presente relazione.

----

**Pignoramento**, atto del 23/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 14249 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a Milano 1 ai nn. 38164/28664, a favore di favore di **Condominio di Milano via George Sand 17** contro ... **per la sola quota di 1/3.**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato Amministrazione Confortini con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(All. F)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44,263/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:

€ 1.330,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:

€ 15.958,08

Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):

€ 2.660,00

**Nota 1:** come da comunicazione del 31/03/2021 da parte dell'Amministrazione Condominiale **"il condominio ha censito un'unica unità immobiliare comprensiva anche della cantina (e precisamente quella descritta con fg. 40, mapp. 78, sub. 8)".**

**Nota 2: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.**

Rif. Allegato F e Allegato G.

*N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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

Nulla da segnalare.

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

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, risulta accessibile ai diversamente abili.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Secondo il PGT Milano 2030 - Piano di Governo del Territorio approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in zona *ARU - Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II Capo VI - Tessuti di rinnovamento urbano* (Art. 23 e 23.2.a.).

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

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

Come da comunicazione dell'Archivio Storico Civico - Biblioteca Trivulziana del 14/05/2021 *"l'edificio posto in via George Sand 17 è stato costruito nel comune di Affori e quindi **gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili** [...] la documentazione dei comuni aggregati a Milano con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923, compreso Affori, non è mai pervenuta presso questo Archivio Storico Civico e probabilmente andata dispersa durante l'ultimo conflitto mondiale"*.

### 7.2. Conformità edilizia:

Lo stato di fatto del bene rilevato in fase di sopralluogo risulta **difforme** rispetto alla planimetria catastale in quanto nel locale bagno sono presenti due serramenti e non uno solo come indicato in planimetria.

In considerazione della mancanza degli atti di fabbrica il perito valutatore presuppone che, nella peggiore delle ipotesi, le opere relative alla realizzazione delle due aperture finestrate siano state eseguite in assenza di titolo.

Ad avviso del perito valutatore, e salvo migliore approfondimento da parte degli interessati e/o dei loro tecnici, sulla base della documentazione allegata, l'immobile appare **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 2.000,00;
- sanzione per opere eseguite in assenza di titolo € 1.000,00 (come da normativa vigente).

### 7.3. Conformità catastale

In seguito alla visione del fascicolo catastale in data 17/05/2021 è emerso quanto segue:

- In data **30/12/1972** veniva **presentata Dichiarazione di unità immobiliare ai sensi dell'art. 3 della legge** relativa all'unità immobiliare **subalterno 8** del foglio 40 mappale 78 - **negozio** ubicato in via George Sand n. 17 - piano T- S1 - Scheda D n. 0112767 - registrazione progressivo n. 12389.  
A tale dichiarazione è associata planimetria catastale indicante in calce il subalterno 8 - tale planimetria catastale è la stessa associata, ad oggi, al subalterno 44;
- In data **27/12/1973** veniva variata l'unità immobiliare identificata al subalterno 8 con "**Accertamento e classamento**" redatto **dall'Ufficio** Tecnico Erariale del Comune di Milano. Con tale documento il **subalterno 44**, come da nota presente a margine del documento, sostituisce l'unità al subalterno 8 mappale 78 per variazione di destinazione. L'unità immobiliare identificata al subalterno 44 ha infatti come *destinazione ed uso* quella di negozio **C/1** (indirizzo via George Sand n. 17 piani T-S1).
- In data **23/11/2005**, come da *visura storica per immobile* relativa al **subalterno 8**, risulta che lo stesso è stato **ripristinato** tramite *variazione protocollo n. MI0783054 in atti dal 23/11/2005 UNITÀ AFFERENTE (n. 10188.1/2005)*. In seguito al colloquio del 17/05/2021 anche dai i tecnici del catasto è stato confermato che **l'attuale subalterno 8 risulta essere un doppio accatastamento dell'attuale e corretto subalterno 44** (come sopra descritto il subalterno 8 era stato soppresso e sostituito dal subalterno 44 con **Accertamento e classamento del 27/12/1973**).

**La sottoscritta ha quindi presentato, come da autorizzazione del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 25/05/2021, istanza di soppressione del bene identificato al sub 8 in data 25/05/2021 a mezzo pec – protocollo. n 189238 del 28/05/2021.**

**Il subalterno 8 risulta soppresso per VARIAZIONE del 08/06/2021 protocollo n. MI0167989 in atti dal 08/06/2021 SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE (n. 54348.1/2021).**

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in quanto nel bagno sono presenti due finestre e non una come rappresentato in planimetria.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale DOCFA (previa presentazione di pratica Edilizia in Sanatoria come specificato al punto 7.2).

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista: € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale: € 50,00.

## 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/a 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	Superficie esteri lorda SEL (m <sup>2</sup> )	coefficienti	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
Negozi P.T.	58,00	1,00	58,00
Cantina P. S1.	8,00	0,25	2,00
<b>totale</b>	<b>66,00</b>		<b>60,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** - 2° semestre 2022 - MILANO - Fascia/Zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di "negozi" in stato conservativo Normale  
Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 2.100 (€/m<sup>2</sup>)  
Valore di locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 12,50 (€/m<sup>2</sup>/mese)

----

**"www.borsinoimmobiliare.it"** - MILANO - ZONA BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA- (consultazione giugno 2023).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "negozi"




valore di compravendita (minimo) 1.337 / (massimo) 1.949 (€/m<sup>2</sup>)  
valore di locazione (minimo) 6,32 / (massimo) 9,37 (€ /m<sup>2</sup>/mese)

----

**Altre fonti di informazione:** Siti internet di compravendita e aste giudiziarie di immobili simili in zona.

**immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >




9 Foto | Planimetria

**Locale commerciale in Vendita**  
Milano • Affori • Via Brusuglio

€ 50.000 | 1 locale | 33 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

**immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >

Vedi 4 foto

**Locale con laboratorio in Vendita**  
Milano • Affori

€ 35.000 | 1 locale | 25 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno

Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 999+ Successivo >

Locale commerciale in Vendita  
Milano • Affori

€ 130.000 | 2 locali | 90 m<sup>2</sup> superficie

Vedi 9 foto

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
Lotto 1	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
			<b>€ 60.000,00</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 1</b>		<b>€ 60.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		<b>-€ 3.000,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		<b>-€ 3.550,00</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):		<b>-€ 2.660,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:		<b>€ 50.790,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>LIBERO</b>	<b>€ 50.790,00</b>
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 51.000,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni</b>		
	<b>OCCUPATO</b>	<b>€ 40.632,00</b>
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 41.000,00</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.

#### **10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e quindi non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

#### **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

#### **12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



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

Milano li: 02/10/2023



**ALLEGATI**

- A.** Fotografie Lotto 1
- B.** Visura catastale storica Lotto 1
- C.** Planimetria catastale Lotto 1
- D.** Atti di provenienza Lotto 1
- E.** Attestato di Prestazione Energetica
- F.** Informazioni condominiali da Amministratore
- G.** Regolamento di Condominio via George Sand n. 17
- H.** Ispezione ipotecaria Lotto 1
- I.** Certificati anagrafici proprietari
- J.** Atti di fabbrica irreperibili
- K.** Assenza contratti di locazione