

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 74/2021

Giudice dell'esecuzione: **DOSSA BONIOLO**

Debitori: [redacted] C.F. [redacted] - deceduto a Milano il [redacted]

Curatore eredità giacente **Avvocato** [redacted]

Creditore: [redacted]

Creditore intervenuto: [redacted]

Creditore: [redacted]

Custode giudiziario: Dott. **Carlo Di Patrizi**, con studio in Milano, via Pogdora 11 studiodipatrizicarlo@hotmail.com

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI) VIA PADOVA N. 213**

APPARTAMENTO: Foglio 149 Mappale 274 Sub. 50

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 8/03/2023 ore 10.40

Udienza posticipata al **28/06/2023 alle ore 12.45**

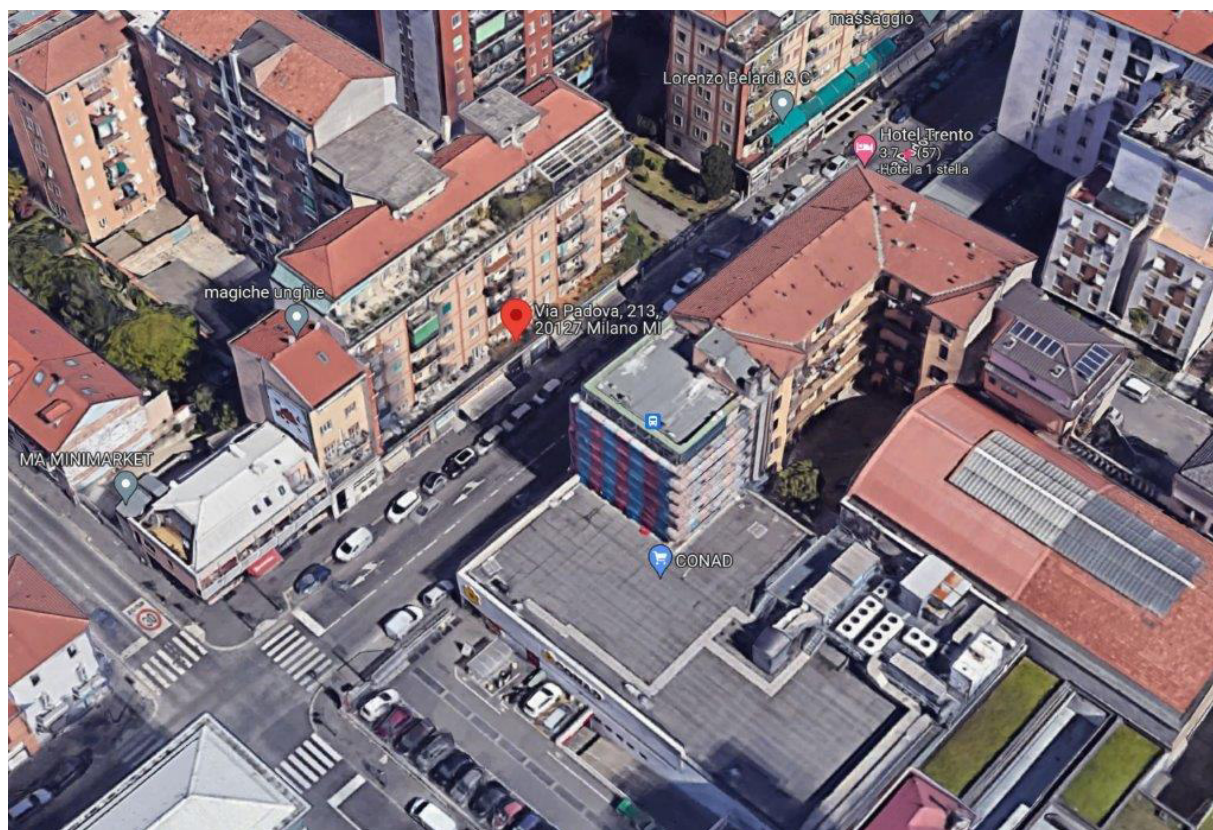
LOTTO UNICO 001 – Appartamento VIA PADOVA N. 213 (MI)

Appartamento identificato catastalmente al Foglio **149** Mappale **274** Sub. **50**

LOTTO UNICO 001 VENDITA INTERA PROPRIETA'

**APPARTAMENTO
LOTTO 001 VIA PADOVA 213 (MI)**

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: [redacted] Codice fiscale [redacted] Iscritto all'Albo del Tribunale al n. [redacted] Partita IVA: [redacted]
 Studio in: via [redacted] Milano Telefono [redacted] Cellulare: [redacted] Fax [redacted]

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO UNICO composto da:

- **APPARTAMENTO– Via PADOVA n. 213**
- Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **149**, Mappale **274**, Sub. **50**, Piano **S1-4°**, Categoria **A/3**
Classe **3** Consistenza **5,5 vani** Rendita **€. 624,91** Scala **B**

VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 207.800,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 186.600,00
---	----------------------

LOTTO 001 VENDITA DI INTERA QUOTA DI PROPRIETA'

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)	€. 177.000,00
---	----------------------

LOTTO 001 VENDITA DI INTERA QUOTA DI PROPRIETA'

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"**

STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
 - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*
 - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
 - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*
 - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
 - 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Verifica conformità edilizia immobile*
- 7.3 Verifica conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

8.2 Dati metrici del bene

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

10.1 Giudizio di comoda divisibilità

11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO 001
APPARTAMENTO con cantina

Bene oggetto di stima sito in
Via PADOVA n. 213 Milano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Via Padova n. 213** appartamento posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi (cucina abitabile e bagno aerato ed illuminato naturalmente) due balconi e cantina al piano interrato.

Stato dell'immobile: appartamento in buono stato di manutenzione, buono il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera quota pari al 1/1 di proprietà dell'immobile del sig. [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED].

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 11/11/2022):

- **APPARTAMENTO- Via PADOVA n. 213 MILANO**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **149**, Mappale **274**, Sub. **50**, Piano **S1-4°**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **5,5 vani** Rendita **€ 624,91** Scala **B**

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

Dati identificativi

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **149** Particella **274** Subalterno **50**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **149** Particella **274**

Indirizzo

VIA PADOVA n. 213 Scala B Piano S1 – 4°

Dati di classamento

Rendita: **Euro 624,91**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/3a**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Variazioni

Impianto meccanografico del 30/06/1987
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

Totale: **75 m²**

Totale escluse aree scoperte: **73 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/03/1988, prot. n. 000004611

Altre variazioni

Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/03/1988 in atti dal 28/06/1991 (n. 4611/1988).

Nota: Variazione catastale che si riferisce, alla denuncia di variazione, per diversa distribuzione interna degli spazi interni, n.4611/1988 del 17/03/1988 come riportato sull'atto di compravendita del 2010. Rogito Notaio Vittorio Quagliata

1.4 Intestatari a catasto

Intestazione attuale dell'immobile

Totale intestati: 1

1. [redacted] nato a Milano il [redacted]
Diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del [redacted] Pubblico ufficiale Quagliata Vittorio Sede Sesto San Giovanni (MI) Repertorio n. [redacted]
Registrato in data - Compravendita Milano 1 in atti dal [redacted]

Storia degli intestati dell'immobile

1. [redacted]
nato il [redacted]
dall'impianto al [redacted]
Diritto di: [redacted]
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. [redacted]
nata il [redacted]
dall'impianto al [redacted]
Diritto di: [redacted]

1. [redacted]
nata a [redacted]
dal [redacted]
Diritto di: [redacted]
2. Documento del [redacted] Voltura in atti dal [redacted] Repertorio n.: [redacted] Rogante CHIANESE Sede PIOLTELLO (MI) Registrazione Sede MILANO (MI) n. [redacted] del [redacted] (n. [redacted]. [redacted])

1. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted] il [redacted]
dal [redacted]
Diritto di: [redacted]
3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] registrato in data - SUCCESSIONE DI [redacted] Voltura n. [redacted] - Pratica n. [redacted] atti dal [redacted]

2. [redacted]
(CF [redacted])
nato a [redacted] il [redacted]
dal [redacted]
Diritto di: [redacted]

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto.

Vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

1.5 Coerenze

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio su parti comuni/giardino fronte strada Padova, altra proprietà/parti comuni – affaccio cortile interno.

Vano cantina da nord in senso orario: cantina altra proprietà, muro di confine controterra, cantina altra proprietà corridoio comune cantine. Cantina individuata dal n. 31

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Nessuna. Pignoramento gravante sul diritto di proprietà del Sig. ██████████ insistente sull'immobile sito in Milano, via Padova n. 213 censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano al: Foglio **149**, Mappale **274**, Sub. **50**.

Vedere anche punto 7 della presente relazione - verifica edilizia, urbanistica e catastale -

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza per la redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **06/12/2022** in presenza del custode giudiziario dott. **Carlo Di Patrizi** e dell'avvocato ██████████ curatrice dell'eredità giacente dal 14/07/2020.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere **non abitato**

Nel corso dei sopralluoghi dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Inquadramento territoriale: l'immobile oggetto di perizia è sito **nella zona 2** di decentramento del comune di Milano, zona con estensione verso nord-est della città. La zona 2 è composta dai seguenti quartieri (Stazione Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiolina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago).

Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco dalla stazione Garibaldi, e del Naviglio Martesana, conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei.

Le piazze di maggior spicco sono piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari, piazzale Martesana notevoli per dimensioni. Segue Appio Claudio, Sesia, Tel Aviv e i Larghi Mattei, Massari, Farina. Le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova.

Le direttrici Est Ovest sono: circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza, circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola.

Il contesto urbano è altamente urbanizzato con presenza di numerose scuole, negozi e servizi.

Etnie e minoranze straniere:

Secondo le statistiche del Comune di Milano, gli stranieri nel municipio 2 con regolare permesso di soggiorno sono 44.205. il 28,52% del totale. Il municipio 2 è quello a più alta concentrazione di stranieri.

Infrastrutture:

Stazioni della Metropolitana di Milano:

- M1 Gorla, Pasteur, Precotto, Rovereto, Sesto Marelli, Turro e Villa San Giovanni, Loreto.
- M2 Centrale FS, Loreto, Crescenzago
- M3 Centrale FS, Repubblica e Sondrio.

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie dello Stato: Milano Centrale, Milano Repubblica e Milano Greco Pirelli

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano**2.2 Contesto urbano**

Caratteristiche della zona: Zona periferica a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con scarsa possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini

2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa con affaccio sulla via Padova con due vani scala accessibili da un unico ingresso.

L'unità immobiliare – appartamento - è ubicata al piano quarto di un fabbricato di sette piani fuori terra. Al piano terreno del fabbricato sono presenti degli esercizi commerciali con vetrine ed accessi sulla via Padova.

Atrio ingresso condominio con pavimentazione in palladiana, portone di accesso in metallo e vetro.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura in cemento e tamponamenti in mattoni - fronte e retro edificio - , solai in laterizio armato, corpi scale in c.a., rivestimenti esterni su strada in mattoncini di due colori, retro edificio intonaco tinteggiato. I balconi sono in c.a. con balaustra in metallo.

Il vano scale così come l'androne d'ingresso sono rivestiti in pietra con parapetti e corrimano in ferro, serramento in ferro e vetro lungo la parete del vano scala. I vani scale sono provvisti di ascensore. Cortile comune con altri edifici, costruiti nello stesso periodo, con strade interne in asfalto ed aiuole a verde alberate. E' presente la portineria con servizio mattutino e parte del pomeriggio.

La costruzione risale ai primi anni '60 e si trova in buono stato di manutenzione per la facciata e per le parti comuni (accesso-vano scala e parti a verde).

Stato generale buono

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

Descrizione dell' unità immobiliare: appartamento composto da due locali più servizi (bagno areato ed illuminato naturalmente – cucina abitabile) con due balconi, uno sulla via Padova l'altro su cortile interno.

Stato dell'immobile: immobile buono stato di manutenzione, buono anche il contesto condominiale in cui è inserito l'immobile. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

Appartamento materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati.

Ribassamenti cartongesso in ingresso, sala e bagno

Pavimenti in piastrelle

Cucina con lato fuochi piastrellato

Porta di ingresso blindata.

Porte interne in legno tamburato, quelle dei servizi scorrevoli centromuro

Serramenti in alluminio e vetrocamera, zanzariere alle finestre.

Sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. Soggiorno e camera con tapparelle automatizzate

Pavimenti balconi in piastrelle gres per esterni

Bagno areato ed illuminato dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca e attacchi lavatrice

Rivestimento e pavimento bagno in piastrelle.

Immobile in buono stato di manutenzione- ristrutturato

Appartamento Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia- frutti living international B-Ticino

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento centralizzato, produzione acqua calda sanitaria tramite scaldabagno elettrico

Elementi scaldanti in ghisa con contabilizzatori calore

Unità split Maxa di condizionamento con unità esterne su facciata balcone cortile

Parabola su balcone sulla via Padova

Attacchi tv sala e camera

Stato impianti rinnovati

Cantina posta al piano interrato e composta da un unico locale. Accessibile da scala comune. Corridoio comune di accesso in battuta di cemento. Pavimento cantina in battuta di cemento, portone di accesso in legno.

Stato normale

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie condominio ed interne appartamento e cantina

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

Nota: allegato al rogito di compravendita è presente un certificato energetico con validità fino al 16/04/2019

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **06/12/2022** presso i beni oggetto di pignoramento - appartamento - è risultato essere **non abitato**

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato e comproprietari, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate



[REDACTED]

Oggetto: Atto di pignoramento inizio operazioni RG 74/2021

Richiesta esistenza contratti di locazione/comodato

Contribuente: [REDACTED]

Gentile [REDACTED]

con riferimento alla Sua richiesta del 14/11/2022 prot. n. 396395, si comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 23/11/2022 non risultano in essere contratti di locazione/comodato per l'immobile sito in Milano (Mi) via Padova 213, censito al fg 149, mapp. 274, sub. 50, di proprietà del sig. [REDACTED]

Distinti saluti

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **libera**

Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

Proprietari dell'immobile: - come da relazione notarile -

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Diritto di proprietà per ██████████ in forza di Atto di Compravendita del ██████████ Repertorio n. ██████████ Notaio Quagliata Vittorio Sede Sesto San Giovanni (MI) trascritto presso Milano 1 il ██████████ ai nn. ██████████

4.2 Precedenti proprietari

Proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

██████████ e ██████████ per la quota pari a 1/2 per successione causa morte di ██████████ C.F. ██████████ nata il ██████████ a ██████████ deceduta a ██████████ il ██████████ registrato a ██████████ il ██████████ al numero di repertorio ██████████, trascritta il ██████████ ai nn. ██████████. Accettazione tacita di eredità trascritta il ██████████ ai nn. ██████████

A ██████████ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del ██████████ Rogante notaio Chianese Valerio Sede Pioltello (MI) al numero di repertorio ██████████. Trascritto il ██████████ ai nn. ██████████

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

5.2.1 Iscrizioni

ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale Quagliata Vittorio Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di
Cassa di risparmio di Parma e Piacenza SPA. Capitale €. 120.000,00 Totale €. 180.000,00 durata 30 anni.

5.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO INTERA PROPRIETA' IMMOBILE

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE APPELLO DI MILANO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.2.3 Altre trascrizioni

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale QUAGLIATA VITTORIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Si rileva: da ispezione ipotecaria in data **21/12/2022** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **23/02/2021**.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dallo **Studio amministrazione Arch. F. Dello Iacono** - che ha fornito le informazioni che seguono:

Condominio Via Padova 213 Milano

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): Millesimi spese generali **20,20**

Spese scadute: SI

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

Totale **€ 5.874,66** Appartamento con cantina - Somma delle spese delle ultime due annualità senza riporto delle spese pregresse -

Spese medie annue lotto 001 circa: € 2.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: per €. 9.000,00 lavori edili Imp. Ascamole.

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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.

Studio amministrazione immobili Arch. F. Dello Iacono
Indirizzo: Via Ricciardi 25 - 20132 Milano
Tel 02/2566482

Si allega alla presente report amministrazione Studio amministrazione Arch. F. Dello Iacono

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NO (*Certificato obbligatorio richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla realizzazione*). Nota per la redazione del Cis è stata programmata per il 2024

Il fabbricato **non presenta**, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **no**

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1 settembre 1967** come dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita in data 27 ottobre 2010, n. 110063/20668 di repertorio a rogito del notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni, trascritto a Milano 1 in data 24 novembre 2010.

“Ai sensi della vigente normativa, la parte venditrice dichiara, ai sensi degli art. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 N.445, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione compravenduta sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967”

Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato dal perito in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare nel corso del suo sopralluogo e da quanto rilevato dalle pratiche edilizie recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi

la parte venditrice dichiara altresì che:

.... Successivamente sono state eseguite opere interne per le quali è stata presentata al Comune di Milano – Consiglio di Zona 10 – regolare comunicazione in data 13/11/1987 prot. n. 1688, i cui lavori sono stati ultimati in data 27/11/1987 come risulta dalla relativa dichiarazione presentata in data 23/02/1988.”

Nota la planimetria catastale del 17/03/1988 allegata all'atto di vendita – allegato "A" – riporta lo stato finale dell'immobile post lavori ed è anche la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano - Domanda n. 163590263 è stata effettuata in data 21/12/2022 (richiesta allegata alla presente) e l'accesso presso la Cittadella degli archivi – Via Gregorius 15 è avvenuta in data 20/01/2023.

Dell'accesso agli uffici comunali il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

Fascicolo edilizio atti di fabbrica P.G. 133170 n. 22147

Relativo ad un complesso di edifici con cortili comuni, tra cui quello oggetto d'indagine, per un intervento di 80.101,71 mc

- Richiesta di realizzazione di nuovi edifici da parte della ditta Immobiliare Ernestina Spa poi San Giorgio Spa
- richiesta per realizzazione nuova costruzione del 8 novembre 1956
- Rilascio di licenza di costruzione n. 38794/585/1957
- Cementi armati atti del comune di Milano n. 61415 anno 1957
- Richiesta di abitabilità protocollo 7 luglio 1960
- Successiva sistemazione dei frontespizi nudi secondo il progetto approvato – impegnativa registrata a Milano il 7/11/1956 al n. 36089 vol. 5389. Atti del comune di Milano n. 133170 n. 22147 del 1961

Titolo abilitativo originario: **presente** i cui atti sono allegati alla presente stima

- **Titoli giustificativi:** opere interne per le quali è stata presentata al Comune di Milano – Consiglio di Zona 10 – regolare comunicazione in data 13/11/1987 prot. n. 1688, i cui lavori sono stati ultimati in data 27/11/1987 come da dichiarazione presentata in data 23/02/1988.

- **Titoli correttivi:** nessuno

- **Pratiche edilizie in corso:** - Non presenti -

Da controllo tramite lo sportello telematico del comune di Milano - pratiche edilizie on line - (pratiche edilizie depositate dal 2003) sono risultate presentate pratiche edilizie interne riguardanti il fabbricato in oggetto – Via Padova 213 .

Milano



[chiudi sessione](#) | [Informativa privacy per l'utilizzo dei cookie](#) |

Ricerca pratiche - Risultati

Interventi minori - Documenti trovati: 1 pagina 1 (dal 1 al 1)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
1083/2010	Viale Padova, 213 - Richiesta di Permesso di costruire a Sanatoria Opere consistenti in: demolizione del Muro divisorio tra i due negozi - PIANO TERRA***UNITA CIAL WF. N. 11727/14***	VIA PADOVA N. 213 piano terra

CILA zonali - Documenti trovati: 2 pagina 1 (dal 1 al 2)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
37256/2018	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO IN VIA PADOVA 213 PIANO SESTO	VIA PADOVA N. 213
3726/2017	VIA PADOVA N. 213 - PIANO 1° - OPERE INTERNE: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI OPERE EDILI INTERNE CON DEMOIZIONE E COSTRUZIONE DI DIVISORI INTERNI	VIA PADOVA N. 213

CILA - Documenti trovati: 6 pagina 1 (dal 1 al 6)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
5564/2019	costruzione tavolati interni per la divisione del negozio, si riporta alla situazione originaria con due unità	VIA PADOVA N. 213 PIANO T
13919/2015	VIA PADOVA, 231 - ACCORPAMENTO DI N. 2 UU.II.	VIA PADOVA N. 213
11727/2014	PADOVA, 213 - realizzazione di bagno non realizzato con P.D.C. n. 59\12***UNITO AL P.D.C. WF. 1083/10***	VIA PADOVA N. 213
14198/2012	NUOVA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	VIA PADOVA N. 213 / a
13383/2012	DIVERSA DISTRIBUZ. INTERNA DEI LOCALI, RIFACIM. PAVIMENTI.	VIA PADOVA N. 213
10723/2012	DIVERSA DISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CONSISTENTI NELL'AMPLIAM. DEL LOCALE SOGGIORNO E NUOVO ANTIBAGNO.	VIA PADOVA N. 213

Pratiche che potrebbero interessare l'immobile oggetto di esecuzione

PRATICA **N. 14198/2012** - comunicazione inizio attività edilizia libera
 PROTOCOLLO N. 539159/2012 del 05/09/2012
 OGGETTO NUOVA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

PRATICA **N. 13383/2012** - comunicazione inizio attività edilizia libera
 PROTOCOLLO N. 488756/2012 del 07/08/2012
 OGGETTO DIVERSA DISTRIBUZ. INTERNA DEI LOCALI, RIFACIM. PAVIMENTI.

PRATICA **N. 10723/2012** - comunicazione inizio attività edilizia libera
 PROTOCOLLO N. 386300/2012 del 25/06/2012
 OGGETTO DIVERSA DISTRIBUZ. DEGLI SPAZI INTERNI CONSISTENTI NELL'AMPLIAM. DEL LOCALE SOGGIORNO E NUOVO ANTIBAGNO.

Non avendo riferimenti certi se le presenti pratiche riguardassero l'immobile oggetto (uniche pratiche che potevano interessare l'immobile oggetto di indagine sono la n. 14198, n. 13383 e n. 10723 tutte del 2012) per la verifica della conformità edilizia è stato richiesto nuovo accesso agli atti per pratiche edilizie riguardanti le modifiche interne avvenute nel decennio 2005-2015. Richiesta di accesso atti per modifiche interne P.G. 108917/2023.

Pratiche che però non riguardano interventi sull'immobile oggetto di esecuzione (fornendo estremi dell'immobile pignorato e della proprietà) come dalla seguente comunicazione dell'ufficio visure

Direzione specialistica attuazione diretta PGT e SUE
Unità Beni Ambientali, Paesaggio e Servizi Generali
Unità Servizi Generali e Visure
Ufficio Visure



Milano, 21 marzo 2023

[Redacted signature]

Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 10 8917 del 23/02/2023 – VIA PADOVA, 213

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che sulla base dei dati in essa indicati, dalla ricerca effettuata presso gli archivi della scrivente Area, nulla figura essere stato presentato dal 2005/2015.

Cordiali saluti

13/2/2023 01:17:366. U. -

**IL RESPONSABILE DELL'UNITA'
SERVIZI GENERALI
Roberto Laganà**

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate.

7.2 Verifica conformità edilizia immobile

Da controllo sull'ultima planimetria autorizzata ricavata dagli accessi agli atti amministrativi/e da quella allegata all'atto di compravendita **si sono riscontrate discrepanze** da quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

L'appartamento ha subito variazioni planimetriche tra quanto concesso e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo. Nello specifico è sono state demolite le pareti della zona ingresso aumentando la superficie del soggiorno, sono stati variati gli accessi del locale attualmente usato come cucina, sono inoltre stati ribassati il locale ingresso/soggiorno ad un'altezza di h. 260 così come anche il locale bagno.

Si dichiara la non **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

APPARTAMENTO STATO – NON REGOLARE –

La descritta difformità edilizia (realizzazione e demolizione pareti) sono regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in **€ 2.500,00**.

Si precisa però che non può essere sanata l'altezza inferiore ai m 2,70 del locale principale soggiorno/ingresso per quanto previsto dall' Art. 95 "altezze minime dei locali" del regolamento edilizio del Comune di Milano e per il Titolo III del regolamento di igiene punto 3.4.10. "Altezze minime dei locali"

- Da regolamento edilizio del Comune di Milano

CAPO II – CONFORMAZIONE E DOTAZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art.95 ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

L'altezza media dei locali principali non deve essere minore di m. 2,70.

L'altezza media dei locali accessori non deve essere minore di m. 2,40.

L'altezza media dei locali di servizio non deve essere minore di m. 2,10.

L'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o, compatibilmente con le esigenze tecniche relative, per l'alloggiamento di impianti.

Le norme dei precedenti punti non si applicano agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti. Nell'ambito di interventi edilizi minori di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di m. 2,10 necessaria per tutte le tipologie di locali.

Gli innalzamenti e i ribassamenti dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto per l'altezza minima.

- Da regolamento d'igiene

ART. 3.4.10. ALTEZZE MINIME DEI LOCALI

L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m.

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio può essere ridotta a 2,10 m. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m. La conservazione di minori altezze può essere autorizzata per gli interventi sugli edifici esistenti che non eccedono la straordinaria manutenzione. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba.

I ribassamenti della zona ingresso/soggiorno dovranno essere rimossi per portare l'altezza interna del locale ai limiti di legge, l'importo necessario alla rimozione varrà valutato negli adeguamenti alla stima. Può invece restare il ribassamento a 260 cm nel bagno rientrando lo stesso nei locali di servizio con altezza minima prevista a 240 cm.

Le opere di rimozione dei controsoffitti in cartongesso, smaltimento e finiture varie sono quantificabili in **€ 1.750,00**

7.3 Verifica conformità catastale immobile

- **APPARTAMENTO– Padova n. 213**
- Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **149**, Mappale **274**, Sub. **50**, Piano **S1-4°**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **5,5 vani** Rendita **€. 624,91** Scala **B**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Nello specifico l'appartamento ha subito **variazioni planimetriche** tra quanto concesso e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo. Nello specifico è stato demolito il muro della zona ingresso aumentando la superficie del soggiorno, sono stati variati gli accessi del locale attualmente usato come cucina, sono inoltre stati ribassati il locale ingresso/soggiorno ad un'altezza di h. 260 cm ed il locale bagno.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione (appartamento)

La **conformità catastale verrà ripristinata** tramite la presentazione di pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del territorio. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in **€ 650,00**.

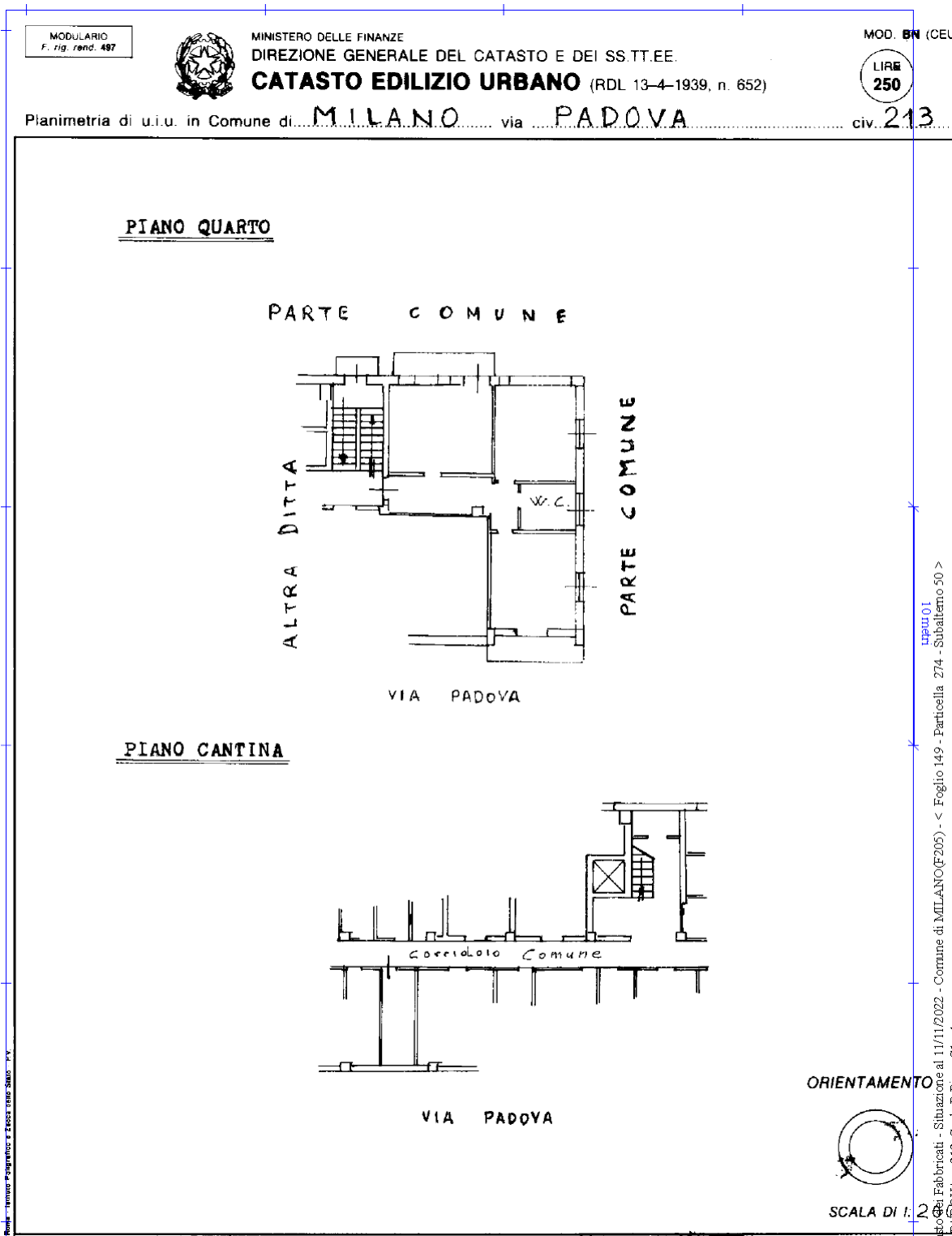
Nota: dal 01/07/2020, nel Catasto dei Fabbricati italiano gli accessori – cantine e solai di pertinenza – devono essere autonomamente censiti. Non possono essere quindi più accatastati insieme all'appartamento. Ciò richiederà la predisposizione di due differenti pratica catastali

Nota: nelle predisposizione della planimetria catastale dell'appartamento non deve essere rappresentata la finestra camera con affaccio su parte cortile comune ma solo la portafinestra di accesso al balcone. E' presente una convenzione dei vari stabili, civici Via Peruta 72-76 e via Padova 213, con il comune di Milano del 20 giugno 1961 Protocollo 133170 per la sistemazione e uniformazione dei frontespizi.

Di seguito la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate

Planimetria catastale

APPARTAMENTO con cantina
Via PADOVA N. 213 piano S1- 4° MILANO (MI)



Planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.
Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.TA.

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano quarto con cantina

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
 - **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
 - **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**
- la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento con cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **75,00** mq (altezza locali zone non ribassate h. 290 cm)

Superficie balconi: **10,45** mq

Superficie cantina: **7,15** mq

9. STIMA

LOTTO 001 Immobile identificato al catasto Fabbricati

- **APPARTAMENTO– Via Padova n. 213** Unità immobiliare ubicata nel comune di **MILANO**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **149**, Mappale **274**, Sub. **50**, Piano **S1-4°**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **5,5 vani** Rendita **€.** **624,91** Scala **B**

Categoria catastale A/3 – ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Unità immobiliari poste in fabbricati di costruzione alquanto recente e costituite da alloggi decorosi ma costruiti con la massima economia ed aventi pertanto strutture leggere, pavimenti semplici, vani di ampiezza normale (medio-piccola) con accessori e dipendenze strettamente sufficienti. Munite di riscaldamento centralizzato ma non sempre di ascensore e di citofono, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

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 e 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 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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

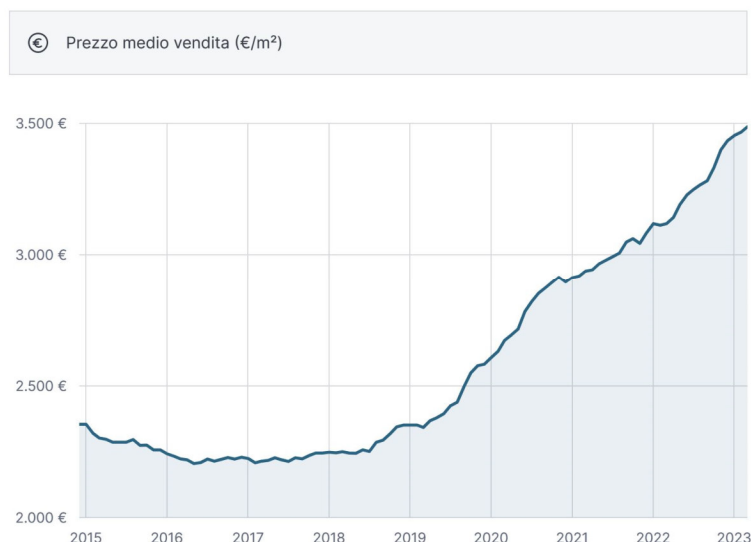
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2022**

Andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie degli immobili residenziali nella zona di via Cimiano, Crescenzago, Adriano. Report da Immobiliare.it



A Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.487** al metro quadro, con un aumento **del 11,80% rispetto a Marzo 2022** (3.119 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Cimiano, Crescenzago, Adriano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di **€ 3.487 al metro quadro**.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Si sono recuperate n.4 offerta di vendita per immobili – bilocali di ampia metratura - Immobili sulla via Padova nelle immediate vicinanze dall'immobile oggetto di valutazione

Bilocale: superficie commerciale tra i 70 e 80 mq

Piano: tutti, tranne terreno o attico

Stato: buono/abitabile

Intera proprietà

Riscaldamento centralizzato

Balconi

Cantina o solaio

- 1) Offerta superficie 78 mq piano primo €. 246.000 - via Padova -
- 2) Offerta superficie 71 mq piano primo €. 215.000 - via Padova -
- 3) Offerta superficie 75 mq piano quinto €. 220.000 - via Padova -
- 3) Offerta superficie 75 mq piano quinto €. 210.000 - via Padova -

Alle offerta di vendita è stato applicato il coefficiente maggiorativo per portarlo allo stato dell'appartamento da stimare piani primo e secondo rispetto ad un piano intermedio del 5% - per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore medio agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.760,00/m²
--

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica /Crescenzago/Gorla/Quartiere Adriano

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazioni di tipo civile stato conservativo normale** è di: **€ 2.000/m² – 3.100/m²**.

Per un valore medio pari ad **€ 2.550,00/m²**.

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Negatività riscontrate: -

Positività riscontrate: Appartamento posto a piano alto con ascensore. Complesso immobiliare ben tenuto nelle sue parti comuni, maggior appetibilità/valore di un appartamento con spazi ben sfruttati e in buono stato manutentivo e ristrutturato. Zona con vicinanza ai mezzi pubblici e metropolitana - fermata M1 linea rossa Cimiano a circa 400 m. - oltre che negozi al dettaglio.

Viste le molte positività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi di zona si ritiene applicare il seguente coefficienti correttivo rispetto ai valori medi di zona del +5%

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 2.680,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO 001 APPARTAMENTO con cantina

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 2.615,00/ m² arrotondato a € 2.600,00**

9.4 Valutazione del LOTTO 001

APPARTAMENTO con cantina- Via Padova n. 213

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **75,00** mq (altezza locali zone non ribassate h. 290 cm)

Superficie balconi: **10,45** mq

Superficie cantina: **7,15** mq

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001

	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 75,00	1,00	m ² 75,00	2.600,00	195.000,00
Balconi	m ² 10,45	0,30	m ² 3,15	c.s.	8.190,00
Cantina	m ² 7,15	0,25	m ² 1,80	c.s.	4.680,00
Solaio					
Box	-	-	-	-	-
TOTALE				€.	207.787,00
Superficie totale rilevata	m ² 92,60				
Tot. sup. commerciale			m ² 79,95		
TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)				€.	207.800,00

Appartamento piano quarto con cantina

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO 001

€ 207.800,00

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione € - 10.390,00

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € - 2.500,00

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € - 650,00

Nota: dal 01/07/2020, nel Catasto dei Fabbricati italiano gli accessori – cantine e solai di pertinenza – devono essere autonomamente censiti. Non possono essere quindi più accatastati insieme all'appartamento, andranno quindi realizzate due nuove scede catastali comprendenti abitazione e cantina.

Opere non sanabili

I ribassamenti della zona ingresso/soggiorno dovranno essere rimossi per portare l'altezza interna del locale ai limiti di legge. Le opere di rimozione dei controsoffitti in cartongesso, smaltimento e finiture varie sono quantificabili in € - € 1.750,00

- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € - 5.874,66

VALORE LOTTO 001 appartamento (a seguito adeguamenti e correzioni)	€ 186.635,34
---	---------------------

VALORE LOTTO 001 appartamento (arrotondato)	€ 186.600,00
--	---------------------

9.6 Prezzo base d'asta

PREZZO BASE D'ASTA (arrotondato) € 186.600,00
--

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita della quota del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA (arrotondato) € 177.000,00
--

Prezzo al netto delle decurtazioni Valore di vendita della quota del lotto nello stato di "occupato"

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 DI DIVISIBILITA'

10.1 Giudizio di comoda divisibilità

Non richiesto vendita di intera quota di proprietà

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

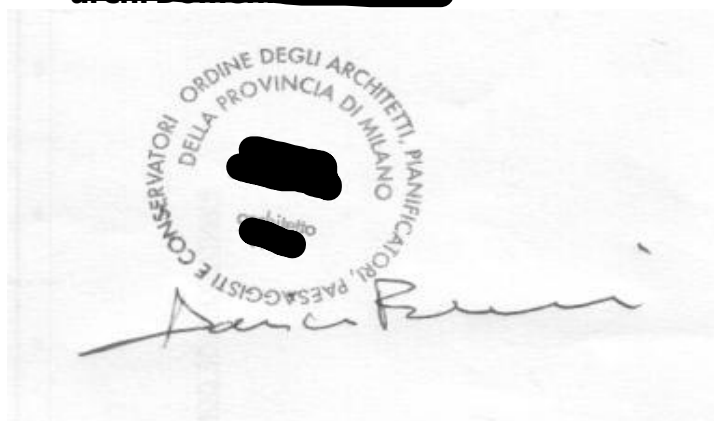
Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano, 04/05/2023

L'Esperto nominato



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento cantina e solaio - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica solo appartamento
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza /Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore – ed eventuale documentazione
11. Estratto PGT di zona
12. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita
13. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti