

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 209/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Milano (MI) - Via Trasimeno n. 40/14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in: Milano (MI) - Via Trasimeno, 40/14

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 87, particella 136, subalterno 68**

Corpo B

Bene in: Milano (MI) - Via Trasimeno, 40/14

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 87, particella 136, subalterno 147**

Corpo C

Bene in: Milano (MI) - Via Trasimeno, 40/14

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 87, particella 136, subalterno 148**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

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

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 379.000,00



LOTTO 001

(Appartamento al quinto piano - sesto piano fuori terra - con una cantina e due boxes di pertinenza al primo piano interrato)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Trasimeno n. 40/14, appartamento al quinto piano, sesto piano fuori terra (appartamento n. 604), esposto su due lati della superficie commerciale di **119,00 mq**, composta da un soggiorno, una cucina, un corridoio, due camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi verandati e una cantina al primo piano interrato (cantina n. 14); all'appartamento si accede dalla strada, in via Trasimeno al numero civico 40/14, dopo aver attraversato il vialetto d'accesso.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____

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

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 87, particella 136, subalterno 68.

Dati classamento: categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita catastale € 759,19.

Indirizzo: Via Trasimeno n. 40/14, piano 5-S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 17/10/1994, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): giardino comune; proprietà di terzi e parti comuni; parti comuni e giardino comune; proprietà di terzi.

Cantina (da nord in senso orario): parti comuni su due lati; proprietà di terzi; proprietà di terzi.

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

Nessuna.

CORPO B



1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Trasimeno n. 40/14, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **16,00 mq**, composto da un vano (box n. 71). Al box si accede sia dalla strada, in via Trasimeno al numero civico 40/14, mediante rampa di accesso, sia dall'appartamento, mediante ascensore e scala condominiali.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____
nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____

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

Intestati:

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 87, particella 136, subalterno 147.

Dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita catastale € 87,54.

Indirizzo: Via Trasimeno n. 40/14, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 17/10/1994, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Box (da nord in senso orario): corsello comune; box di proprietà di terzi; cantine di proprietà di terzi; box di proprietà.

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

Nessuna.

CORPO C

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Trasimeno n. 40/14, box ubicato al primo piano interrato della superficie commerciale di **16,00 mq**, composto da un vano (box n. 72). Al box si accede sia dalla strada, in via Trasimeno al numero civico 40/14, mediante rampa di accesso, sia dall'appartamento, mediante ascensore e scala condominiali.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____
nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____

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

Intestati: _____

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 87, particella 136, subalterno 148.

Dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, superficie catastale totale



15 mq rendita catastale € 87,54.

Indirizzo: Via Trasimeno n. 40/14, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

La planimetria catastale del box, depositata in data 17/10/1994, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Box (da nord in senso orario): corsetto comune; box di proprietà; cantine di proprietà di terzi e parti comuni; box di proprietà di terzi.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI).

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Monza, Sesto San Giovanni, Segrate, Cernusco Sul Naviglio.

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

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100mt e a 1 km alla fermata della metropolitana MM2 Crescenzago.

Collegamento alla rete autostradale: circa 5,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 600 m dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di sei piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, con giardino comune, avente morfologia a C e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano con lastrico solare;
- Facciata in mattoni faccia a vista e intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- Accesso: portone in alluminio e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: buone.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al sesto piano fuori terra, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato il vialetto comune e l'androne comune condominiali, composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio, due camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi verandati oltre una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

CORPO AAppartamento (quinto piano - sesto piano fuori terra):

- esposizione: doppia nord-sud;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro in varie tonalità, in piastrelle di ceramica di tonalità chiara in cucina e nei bagni a tutt'altezza;
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in listelli di parquet posato a correre nel soggiorno, in corridoio e nelle camere, in piastrelle di ceramica di colore chiaro in cucina e nei bagni, in piastrelle di gres di colore chiaro e in laminato nelle verande;
- serramenti esterni: in pvc di colore scuro, con vetri doppi, e avvolgibili in pvc di colore grigio; in alluminio di colore marrone nelle verande;
- strutture esterne: in legno tinteggiato di colore marrone nelle verande, con pannelli di coperuta in lamiera di colore grigio;
- porta ingresso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno, tinteggiate di colore scuro, del tipo scorrevole e a battente;
- servizi igienici: attrezzati, con tazza, bidet, lavabo, doccia;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas, con radiatori e scaldasalviette in ghisa;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: presente, con unità esterne e split interni;
- impianto ascensore: presente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=2,70m;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in blocchi di cls tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore mattone;
- porta ingresso: in ferro, del tipo a battente, di colore scuro;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,50m;
- condizioni generali delle cantine: normali.

CORPI B + CBox doppio (piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in blocchi di cls tinteggiato di colore chiaro;
- soffitto: in lastre predalles tinteggiate di colore chiaro;
- pavimento: in piastrelle di ceramica di colore mattone;
- porta d'accesso: serrande automatizzate in ferro di colore scuro;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,50 m;
- condizioni generali del box: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, nel quartiere Adriano, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una alta densità abitativa, con edifici pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di sei piani fuori terra oltre piano interrato, con morfologia prettamente rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano libero sui quattro lati, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '90 del secolo scorso. Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Trasimeno al numero civico 40/14.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1514601096414 relativa all'appartamento (Classe Energetica "D" - Eph 90,50 kWh/m²a) registrata in data 24/03/2014 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 24/03/2024 **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 13/06/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Andrea Zoppi, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dall'esecutata *[nome]*, la quale ha consentito l'accesso al bene.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutata risulta iscritto da solo in Via Trasimeno n. 40/14 **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per i beni oggetto di procedura non è presente alcun contratto di locazione ad uso abitativo, attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate **(All. 7)**.



tazione del coniuge superstite

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 10/10/2008 ai nn. 74907/12542, stipulata a rogito del Notaio Riccardo Cocchetti Almasio di Milano in data 03/10/2008, repertorio 51486/5979, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A., con sede in Novara in Via Negroni n. 12, codice fiscale 01848410039, contro

Importo ipoteca: € 776.000,00 di cui € 388.000,00 di capitale; durata: 25 anni.

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 14/12/2008 ai nn. 95900/16598, emessa dall'Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A. in data 12/12/2018, repertorio 13302/6818, derivante da concessione amministrazione/riscossione ruolo 0424, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione S.p.A., con sede in Roma e domicilio in Milano in Viale dell'Innovazione n. 1/B, codice fiscale 13756881002, contro

Importo ipoteca: € 663.115,26 di cui € 331.557,63 di capitale.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 24/02/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Milano, repertorio n. 4576, trascritto il 30/03/2023 all'Agenzia delle Entrate - Milano 1 ai nn. 21957/16455, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Aurelia SPV S.r.l., con sede in Roma, via Curtatone n. 3, codice fiscale 15502861006, contro

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Romanini Amministrazioni Immobiliari con sede in Sesto San Giovanni (MI), Via G.E. Falck n. 25, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 17,48/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.300,00 (di cui circa € 1.950,00 per l'abitazione ed circa € 350,00 per i n. 2 box).



Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: circa € 1.600,00 (di cui € 1.200,00 per spese ordinarie dell'esercizio corrente ed € 400,00 per spese straordinarie di verniciatura cancellata e rifacimento pavimentazione lato Farnè)

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

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

Cause in corso: non rilevate.

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

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati, come indicato nell'atto di provenienza, pari a 15,00/1.000,00 per l'abitazione con annessa cantina e a 1,24/1.000,00 per ciascuno dei due boxes.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni avvenute rispettivamente negli anni '90 del secolo scorso, come da concessioni edilizie e certificato di agibilità depositati presso il Comune di Milano (MI) e di cui in seguito.

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

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

L'immobile ricade in Ambito territoriale TUC, Tessuto urbano consolidato - TRF, Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.2.a).

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

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

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica bassa (Rall.01).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

7.1.1 Concessione Edilizia per opere edilizie n. 873 del 10/09/1991

La pratica edilizia e successive varianti è stata presentata dalla _____, per _____, in data 06/06/1988, 10/04/1990 e 21/12/1990 con il n. atti 185752/320/88, rilasciata il 10/09/1991 con il n. 873 di protocollo.

Il certificato di agibilità è stato richiesto dalla società ' _____ in data 15/10/1994



con prot. 326.234.400 ed è stato rilasciato il 11/04/2001 con il n. 374/2001 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *“realizzazione di edificio residenziale di sei piani fuori terra con ingresso, cantine e boxes al piano seminterrato in esecuzione di un P.L. e della relativa convenzione stipulata in data 27/05/1986 a rogito del Notaio Enrico Lainati di Milano numero 64490 di repertorio”*.

7.1.2 Concessione Edilizia a sanatoria per opere edilizie n. 1343 del 13/03/1996

La pratica edilizia è stata presentata dalla _____, in data 20/05/1994 con il n. atti 142928/240/94, rilasciata il 13/03/1996 con il n. 1343 di protocollo.

Il certificato di agibilità è stato richiesto dalla società _____ data 15/10/1994 con prot. 326.234.400 ed è stato rilasciato il 11/04/2001 con il n. 374/2001 di protocollo.

Le opere hanno riguardato *“modifiche delle opere già realizzate e autorizzate con Concessione Edilizia n. 873 del 10/09/1991, consistente in modifiche interne ed esterne, con incremento della s.l.p. di 10,10 mq; dette opere si qualificano con variazione non essenziale eccedente i limiti dell'art. 15 della Legge 47/1985”*.

7.2. Conformità edilizia

CORPO A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi esterni; tale difformità riguarda la presenza di verande in luogo dei balconi.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria al SUE del Comune di Milano, qualora non ancora presentata, e successivo rilascio della concessione, previo rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune stesso, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 3.000,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

CORPI B + C

Al sopralluogo i boxes risultavano non conformi alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale difformità riguarda la presenza di un unico vano con box doppio in luogo dei due boxes distinti separati da tramezzo.

Ciò detto, si rileva che la difformità può essere regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria al SUE del Comune di Milano, qualora non ancora presentata, e successivo rilascio della concessione, previo rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune stesso, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: da considerarsi ricompresi nei costi del corpo A.

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

7.3. Conformità catastale

CORPO A

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 17/10/1994 per una diversa distribuzione degli spazi esterni; le difformità sono per-



tanto le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano (MI).

La difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da adeguare alla pratica edilizia a sanatoria (veranda in luogo di balconi); in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario alcun aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

CORPI B + C

Al sopralluogo i boxes risultavano non conformi alle planimetrie catastali depositate in data 17/10/1994; le difformità sono le medesime segnalate al precedente punto 7.2 rispetto allo stato di fatto e a quanto assentito nell'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Milano (MI).

La difformità è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con nuova planimetria catastale da adeguare alla pratica edilizia sanatoria (unico vano box doppio in luogo di due boxes separati), con attribuzione di un unico subalterno; in caso di ripristino dei luoghi non sarà invece necessario alcun aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

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

8 - CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	106,0	100%	106,0
verande	mq.	36,0	33%	12,0
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		146,0		119,0
		mq. lordi		mq. commerciali



CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA**9.1 Criterio di stima**

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

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022**
 Periodo: 2° semestre 2022
 Comune: Milano (MI)
 Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO
 Codice zona: D35
 Microzona: 0



Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.100,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.500,00

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.800,00

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

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore NORD

Zona: 20 - Padova/Palmanova

Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 2.150,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 3.250,00

Tipologia: Boxes

Valore mercato prezzo minimo: € 20.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 30.000,00

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

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103337132/> (OTM Cons. Imm.)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via San Mamete

Superfici principali e secondarie: 106 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 295.000,00 pari a €/mq 2.783,01

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 265.500,00 pari a €/mq 2.504,71

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 31/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103675808/> (Tecnocasa)



Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Trasimeno
 Superfici principali e secondarie: 100 mq
 Stato conservativo: ottimo
 Prezzo richiesto: € 398.000,00 pari a €/mq 3.980,00
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 358.200,00 pari a €/mq 3.582,00

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 21/08/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103024304/> (Tecnocasa)
 Descrizione: Quadrilocale
 Indirizzo: Via San Mamete
 Superfici principali e secondarie: 120 mq
 Stato conservativo: buono
 Prezzo richiesto: € 440.000,00 pari a €/mq 3.666,66
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 396.000,00 pari a €/mq 3.300,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 3.000,00** per la tipologia abitazione e di **€/mq 1.500,00** per la tipologia autorimessa.

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

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A2	119,0	€ 3.000,00	€ 357.000,00
Autorimessa	C6	16,0	€ 1.500,00	€ 24.000,00
Autorimessa	C6	16,0	€ 1.500,00	€ 24.000,00
				€ 405.000,00

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.



• VALORE LOTTO 001	€ 405.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 20.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 1.600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 379.150,00
arrotondato	€ 379.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, sulla base di quanto visionato e della documentazione messa a disposizione dalle PA.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e ai creditori iscritti intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 10)**.

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

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Milano;
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, li 23/08/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella

Firmato digitalmente da

Fabio Ugo Ramella

CN = Ramella Fabio Ugo
O = Ordine degli
Architetti PPC di Milano
C = IT

