

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1460/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Golfo degli Aranci n. 25
Appartamento al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Golfo degli Aranci n. 25

Categoria: **A4** [Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 148, particella 266, subalterno 14.**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. Omissis (debitore esecutato) che risulta residente presso il bene in oggetto.

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 211.445,50**

LOTTO UNICO**BENI IN MILANO - VIA GOLFO DEGLI ARANCI N. 25**

Appartamento al piano 2° (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Golfo degli Aranci n. 25, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) il 02/01/1985, Cod. Fisc. Omissis.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 15.09.2022, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente a Milano presso il bene in oggetto in Via Golfo degli Aranci n. 25; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore esecutato.

Dal certificato di stato civile acquisito dalla scrivente in pari data, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta di stato libero.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 148, particella 266, subalterno 14.**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 79 m², totale escluse aree scoperte 78 m², rendita Euro 555,29

Indirizzo: Comune di Milano, Via Privata Golfo degli Aranci n. 25, Piano S1 - 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: via Golfo degli Aranci, appartamento di proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;

della cantina: vano scala, passaggio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile comune, altra cantina di proprietà di terzi.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

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 di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 150 mt. circa dal bus linea 44; a 210 mt. circa dai bus linee 51 e 53, a 950 mt. circa dalla metropolitana linea MM2 - fermata Gorla.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5.2 Km dallo svincolo delle Tangenziale Est (A51) e Nord (A52) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si compone di 4 piani fuori terra con cortile interno comune e piano interrato destinato a cantine. L'accesso pedonale al cortile comune avviene dal civico 25 di Via Golfo degli Aranci per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente. L'accesso al vano scala condominiale avviene da cortile comune per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente. Non è presente ascensore.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in ferro e in parte in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;

- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con doppia anta a battente;
- scala: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie del 22.01.1951.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Golfo degli Aranci n. 25, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. È presente un balcone con affaccio sul fronte Nord-Ovest rivolto su Via Asiago.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord/ Ovest e Sud/ Est;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio e vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in laminato tipo legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e parete retro-pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata nel balcone;
- impianto di climatizzazione: split in soggiorno e camere con macchina di generazione installata nel balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,94;
- condizioni generali: buone.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti tinteggiate; è presente finestra protetta da grata esterna in ferro.

Vano cantina:

- porta d'accesso: in ferro con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- altezza dei locali: 2.40 mt. circa.
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche:

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo ACE 15220-15146-023421/13 valido fino al 3.09.2023.

L'immobile ricade in classe energetica "G" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 181.96 KWh/ m2a.

all. 08 – Atto di provenienza, ACE e allegati

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 18.10.2022 alla presenza del custode giudiziario Avv. Omissis; gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. Omissis (debitore esecutato) che risulta residente presso il bene in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI3)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Carugate, che fa stato fino al 18.01.2022 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) valide fino al 25.11.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 12.05.2017 n. 2476/2060 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22.05.2017 ai nn. 35674/24431 a carico dei Sig.ri Omissis.

(all. 08 – Atto di provenienza, ACE e allegati)

4.2 Precedenti proprietari

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8;

Omissis proprietà per 1/8 dal 12.01.2017 al 22.05.2017

In forza di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta in data 12.01.2017 – dichiarazione di successione registrata a Sesto San Giovanni il 27.02.2017 al n. 380 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22.05.2017 ai nn. 35410/24230.

N.B.: nell'atto di provenienza bel bene, alla data di stipula dello stesso, la denuncia di successione sopra citata non risultava ancora trascritta.

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, in merito alla denuncia di successione in oggetto risulta:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 22.05.2017 ai nn. 35676/24433

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 1/24;

Omissis proprietà per 4/6 dal 12.06.2015 al 12.01.2017

in forza di successione in morte del Sig. Omissis, deceduto in data 12.06.2015 – dichiarazione di successione registrata a Sesto San Giovanni il 30.11.2015 al n. 992 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 7.03.2016 ai nn. 13318/9020.

N.B.: come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, in merito alla denuncia di successione in oggetto risulta:

- Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 il 22.05.2017 ai nn. 35675/24432

Omissis proprietà per 1/2;

Omissis proprietà per 1/2 dal 27.10.1978 al 12.06.2015

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 27.10.1978 n. 1270226 di repertorio, registrato a Milano il 15.11.1978 al n. 42693 serie A-2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1.12.1978 ai nn. 34509/29323.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Carugate, che fa stato fino al 18.01.2022 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 08*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 09*) valide fino al 25.11.2022, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 22.05.2017 ai nn. 35677/6125 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 12.05.2017 rep. nn. 2477/2061.

a favore di Omissis

contro Omissis

Importo ipoteca: Euro 195.000,00 di cui Euro 130.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01.12.2021 rep. N. 21934 trascritto a Milano 1 il 20.12.2021 rep. 100460/69875 contro Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà in

favore di Omissis.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile (all. 09) valide fino al 25.11.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Via Omissis, Milano. I dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza: 43,7460

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.800,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.894,05 (relative al conguaglio 2021/2022 e alla 1° e 2° rata della gestione ordinaria 2022/2023)

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: € 1.493,00 (relative alla 3° e 4° rata della gestione ordinaria 2022/2023)

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica):

il CIS per lo stabile di Via Golfo degli Aranci n. 25 è stato rilasciato con esito "positivo" in data 10.04.2020 e con validità pari a 15 anni.

Nel documento sono riportate le raccomandazioni seguenti:

" Si raccomanda una verifica e una manutenzione regolare delle strutture primarie e secondarie in particolare delle parti interne e esterne (intonaci e tetto) che essendo soggette ai fenomeni atmosferici (infiltrazioni di acqua piovana, neve, gelo, vento, sole) si possono ammalorare in tempi brevi distaccandosi. Verificare gli ancoraggi delle carpenterie alla struttura (parapetti, grondaie ecc.)".

(all. 10 - Estratto conto spese condominiali ed estratto Regolamento di Condominio; all. 11 - Certificato di Idoneità Statica del 10.04.2020)

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

eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie del 22.01.1951.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - Tessuto urbano consolidato" – Perimetro TUC "Tessuto urbano di recente formazione" e "ARU – Ambiti di Rinnovamento Urban"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 27.09.2022 - P.G 501344/2022 e ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15, in data 21.10.2022.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza per Opere Edilizie del 22.01.1951 – Atti n. 103482/22128/1950**

Intestazione: Omissis

A seguito di richiesta presentata in data 28.04.1950, il Comune di Milano rilasciava la P.E. in oggetto per la "costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione" in Milano, Via Asiago 94/2, 94/4, 94/6, 94/8, 94/10.

(all. 12 – Licenza edilizia del 22.01.1951 ed elaborati grafici)

- **Licenza di occupazione n. 568 del 10.06.1960 – Atti 46791/11440/1960**

Vista la Licenza di opere edilizie in data 22.01.1951 – Atti 103482/22128/1950, in data 10.06.1960 – atti 46791/11440/1960 il Comune di Milano rilasciava per lo stabile in Milano Omissis, Licenza di occupazione n. 568.

(all. 13 - Licenza di Occupazione n. 568 del 10.06.1960)

Successivamente al sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare il 18.10.2022, la scrivente ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo alle modifiche relative al decennio 2011/2021 tramite procedura telematica in data 20.10.2022 - P.G 549240/2022 ed in data 27.10.2022 riceveva comunicazione con la quale si informava che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG 247532/2017 non sono conservati presso gli archivi SUE.

*Pertanto si consiglia di rivolgersi al Municipio n° 2 in viale Zara, 100".
(all. 14 - Comunicazione SUE del 27.10.2022)*

In data 7.11.2022 la scrivente inoltrava a mezzo PEC ulteriore richiesta di accesso al Municipio 2 di Milano per reperire la pratica edilizia indicata nella comunicazione del SUE ed in data 22.11.2022 riceveva quanto richiesto.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

- **CILA Prof. n. 247532/2017 del 29.05.2017**

Intestazione: Omissis

La pratica in oggetto veniva presentata per opere relative a "spostamento bagno e allargamento soggiorno con creazione di angolo cottura".

(all. 15 - CILA Prof. n. 247532 del 29.05.2017 ed elaborati grafici)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla CILA n. 247532 del 29.05.2017. In particolare, è stata spostata la porta d'accesso al disimpegno dal corridoio d'ingresso.

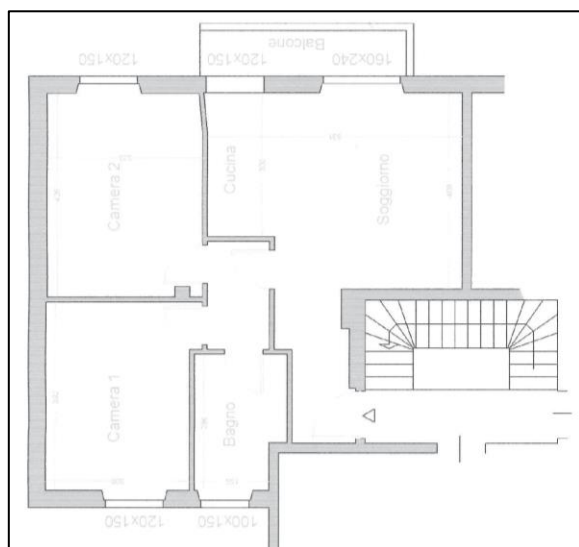


Fig. 1 – Planimetria allegata alla CILA del 29.5.2017

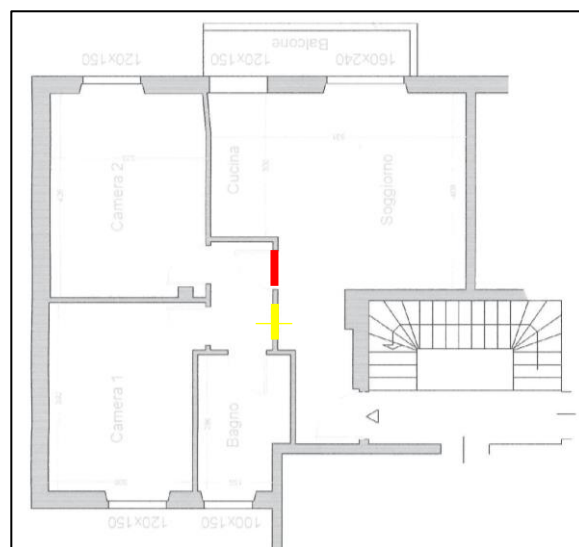


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 18.10.2022

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 1.000,00 circa a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: **Euro 2.000,00 circa.**

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 31.03.1955. In particolare:

- demolizione di tavolati interni e creazione di locale unico destinato a soggiorno/cucina;
- chiusura porta d'accesso al precedente locale bagno (ora soggiorno/cucina) dal disimpegno;
- creazione di nuovo tavolato interno e posizionamento di serramento interno al fine di creare vano disimpegno della per la zona notte;
- spostamento di tavolato interno e porta d'accesso ad una delle camere.

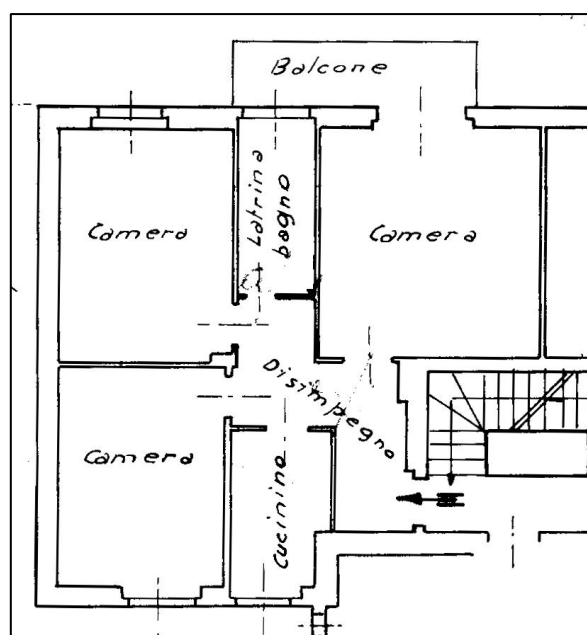


Fig. 3 – Planimetria catastale presentata il 31.03.1955

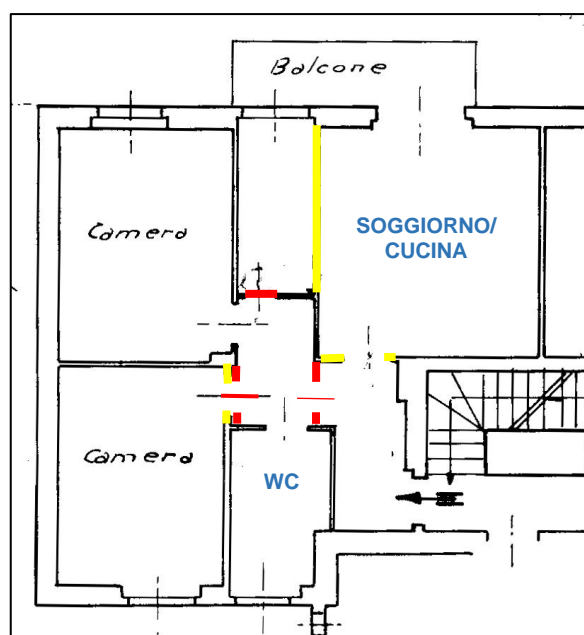


Fig. 4 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 18.10.2022

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell' Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	70,00	100%	70,00
Balcone	mq.	4,50	30%	1,35
Cantina	mq.	11,35	25%	2,84
		85,85 mq. lordi		74,19 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO - Codice zona: D35 – Microzona 0
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:
valore di compravendita da € 1.950,00/mq. a € 2.850,00/mq;
- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano/Settore Nord Turro - Precotto
Quotazioni “appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio”:
valore di compravendita da € 2.650,00/mq. a € 3.900,00/mq.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/4	74,19	€ 3.100,00	€ 229.989,00
				€ 229.989,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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	€ 229.989,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.499,45
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 3.894,05
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 211.445,50

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

Omesso in quanto l'immobile risulta libero.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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, 28 novembre 2022

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;

all. 02 - Certificato di stato civile;

all. 03 - Visura storica per subalterno;

all. 04 - Planimetria catastale;

all. 05 - Estratto di mappa;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI3);

all. 07 - Certificazione notarile in atti

all. 08 - Atto di provenienza, ACE e allegati;

all. 09 – Ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente;

all. 10 – Estratto conto spese condominiali ed estratto Regolamento di Condominio;

all. 11 - Certificato di Idoneità Statica del 10.04.2020;

all. 12 – Licenza edilizia del 22.01.1951 ed elaborati grafici;

all. 13 - Licenza di Occupazione n. 568 del 10.06.1960;

all. 14 - Comunicazione SUE del 27.10.2022;

all. 15 - CILA Prot. n. 247532 del 29.05.2017 ed elaborato grafico.

Milano, 28 novembre 2022

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto