

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 2149/2018

contro:

(omissis)

(omissis)



Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Cinzia PEDULLA'**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di Milano – via Gonin, 65



INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di Milano: via Gonin, 65:

CORPO A

Foglio 506, Mappale 171, Subalterno 44 – Appartamento e cantina - cat. A/3;

CORPO B

Foglio 506, Mappale 171, Subalterno 713 – Autorimessa - cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **16-3-2023** l'appartamento in esame è risultato occupato da terzi in base a preliminare di compravendita prodotto in atti dalla Custode – ved. **allegato 15.1**) – tuttavia non trascritto presso i PP.RR.II.

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – **allegato 10**).

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.**

Proprietario:

- **(omissis)** – Proprieta` superficiaria 90ennale dal 1° Febbraio 1989 per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- ***** con sede in MILANO – C.F.: ***** - Proprieta` per l'area 1/1.

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 265.000,00.=**

OSSERVAZIONI: non risulta depositato in atti il **duplo della nota di trascrizione di pignoramento** salvo il deposito di copia dello stesso prodotto in atti in data **11-4-23** dalla Custode.



LOTTO UNICOBeni in Comune di MILANO

Appartamento al Piano Rialzato e cantina con autorimessa pertinenziale in Via Gonin, 65.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di MILANO: via Gonin, 65:

CORPO 1

Appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) della **scala F**, composto da soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio, **con annesso vano di cantina al piano interrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di MILANO** come segue:

Foglio 506, Mappale 171, Subalterno 44, Via Francesco Gonin n. 65 - z.c. 3[^] - piano T-S1 - categoria A/3 - classe 4[^] - vani 6 – Superficie catastale totale mq. 98, Totale escluse aree scoperte mq. 96, R.C. Euro 805,67;

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario (*): vano scala e pianerottolo comuni, enti comuni su due lati, unità immobiliare di terzi;

Coerenze della cantina da Nord in senso orario (*): cantina di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, enti comuni.

Attualmente intestati a:

- **(omissis)** – Proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **COMUNE DI MILANO** con sede in MILANO – C.F.: - Proprietà per l'area 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2016 protocollo n. MI0054201 in atti dal 08/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15518.1/2016);
- VARIAZIONE del 27/03/1992 in atti dal 15/09/1997 CLASSAMENTO (n. 1465.1/1992);
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993.

* * * * *

CORPO 2

Autorimessa al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di MILANO** come segue:

Foglio 506, Mappale 171, Subalterno 713, Via Francesco Gonin n. 65 - z.c. 3[^] - piano S1 - categoria C/6 - classe 8 – Consistenza mq. 13 - Superficie catastale totale mq. 14, R.C. Euro 88,62;

Coerenze dell'autorimessa da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi per tre lati, corsello comune.



Attualmente intestati a:

- *(omissis)* – Proprieta` superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **COMUNE DI MILANO** con sede in MILANO – C.F.: - Proprieta` per l`area 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2016 protocollo n. MI0056053 in atti dal 08/02/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17361.1/2016); - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/02/2006 protocollo n. MI0102625 in atti dal 18/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9815.1/2006);
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/02/2005 protocollo n. MI0165555 in atti dal 18/02/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1175.1/2005).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 del diritto di superficie per anni 90 dal 1° Febbraio 1989 (dunque fino al 31-1-2079) contro *(omissis)* – Proprieta` superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto dei beni;

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Milano;
 Fascia/zona: periferia Sud-Ovest.
 Principali collegamenti pubblici: comodi.
 Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche **allegato 3**) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Sud-Ovest e risulta costruito nei primi anni '90 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione multipiano costituita da n. 6 vani scala ed ascensori con impronta planimetrica irregolare e realizzato apparentemente in sistema edilizio tradizionale con struttura in-



telaiata in calcestruzzo armato, orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

Le finiture sono di tipo economico anche in relazioni alle stringenti regole imposte sui limiti di spesa dal tipo di costruzione, edilizia convenzionata, su area per l'edilizia popolare.

Si compone di n. 7 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato in cui si trovano le cantine e le autorimesse.

Le facciate sono rifinite in parte in clincker ed in parte in intonaco bicolore.

Le parti comuni sono pavimentate in lastre di marmo Botticino con zoccolini, scale e contorni degli ingressi e dei varchi ascensore dello stesso materiale lapideo.

E' presente l'ascensore ad apertura automatica.

L'appartamento in esame è sito al **piano rialzato** ed è composto da un unico ambiente ingresso/soggiorno/pranzo con attiguo ampio terrazzo (rinvenuto chiuso da serramento ma che dovrà essere rimosso e reso aperto), una cucina, un disimpegno da cui si accede a n. 2 camere, a n. 2 bagni e ad un ripostiglio).

Anche i materiali interni di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica beige nella zona giorno ed in parquet nelle camere.

La cucina ha solo parte di due lati delle pareti piastrellate.

I bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle ceramiche nei toni del grigio chiaro/azzurro chiaro.

Le pareti sono tinteggiate in idropittura di vari colori.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura Noce con maniglie e ferramenta in finitura ottone bronzato.

I serramenti esterni sono in legno finitura Noce naturale.

I termosifoni sono in alluminio smaltato beige chiaro.

Sul terrazzo è presente la caldaia murale a gas per il riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario autonomi.

Sempre sul terrazzo è posizionato il motore dell'impianto di condizionamento dell'aria con un solo *split* posto in soggiorno

Gli occupanti l'abitazione – ved. verbale del sopralluogo qui **allegato 19**) – hanno fatto notare alla sottoscritta una macchia di umidità sulla parete Ovest della cameretta, in basso in prossimità dell'armadio, ed uno scarso afflusso di acqua ai rubinetti del bagno principale.

Per il resto, come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3**) - le finiture sono in stato di manutenzione molto buono.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 2,70.

Al piano interrato è presente la cantina pertinenziale – tuttavia non visionata - per cui per la consistenza ci si basa sulla planimetria catastale nonché l'autorimessa pertinenziale.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata – **allegato 3**).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (**allegato 4**)



Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non presente APE - ved. [allegato 17](#)).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 19](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25-1-2023 l'appartamento in esame è risultato occupato da terzi in base a preliminare di compravendita prodotto in atti dalla Custode e sottoscritto in data 5-4-2018 tuttavia non trascritto presso i PP.RR.II. – ved. [allegati 15.n](#)).

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito non esservi contratti d'affitto riguardanti l'immobile in esame – [allegato 10](#)).

A parere della scrivente l'immobile è **dunque da considerarsi libero fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.**

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- *(omissis)* – **Proprietà superficaria 90ennale per 1/1** dichiaratosi in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto dei beni;

- **COMUNE DI MILANO** con sede in MILANO – C.F.: - Proprietà per l'area 1/1,

come si evince dalla cronistoria che segue:

1. Il debitore esecutato *(omissis)* ha acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** in regime di separazione dei beni sui beni pignorati in base ad **atto di compravendita** in data 3-8-2015 rep. 70053/15453 Notaio Massimo Tofoni di Milano **contro** *(omissis)*, trascritto a **Milano 1** in data 13-8-2015 ai nn. 48549/34111 – [Allegati 9.1](#)) e [9.2](#)).

2. Il *(omissis)* ha acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** in regime di separazione dei beni sui beni pignorati in base ad **atto di compravendita** in data 26-10-2010 rep. 226611/41844 Notaio Luciano Quaggia di Milano **contro** *(omissis)*, trascritto a **Milano 1** in data 24-11-2010 ai nn. 70019/45443 – [Allegati 9.3](#)) e [9.4](#)).

2.bis La suddetta *(omissis)* ha acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** in regime di separazione dei beni sui beni pignorati in base ad **atto di compravendi-**



ta in data 26-10-2010 rep. 226611/41844 Notaio Luciano Quaggia di Milano **contro (omissis)**, trascritto a **Milano 1** in data 24-11-2010 ai nn. 70019/45443 – **Allegati 9.3) e 9.4).**

3. Il suddetti signori **(omissis)** nata a _____ avevano acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** in regime di comunione legale dei beni sull'**autorimessa pignorata** in base ad **atto di compravendita** in data 19-4-2005 rep. 40660/10163 Notaio Donato Rubinetti di Codogno **contro (omissis)**, trascritto a Milano 1 in data 6-5-2005 ai nn. 31238/17485 – **Allegato 9.7).**

4. La suddetta **autorimessa pignorata** è stata interessata da **atto di identificazione catastale** in data 3-3-2005 rep. 40494 a rogito Notaio Donato Rubinetti di Codogno trascritto a Milano 1 in data 25-3-2005 ai nn. 20227/11601 **a favore di (omissis) contro** con sede in Milano – C.F.: – **Allegato 9.6);**

5. Il suddetti signori **(omissis)** avevano acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** sull'**appartamento e cantina pignorati** in base ad **atto di compravendita** in data 30-11-2000 rep. 6960 Notaio Fresca Fantoni Carla di Milano **contro (omissis)**, trascritto a Milano 1 in data 6-12-2000 ai nn. 63429/43393 – **Allegato 9.5).**

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Il suddetto **(omissis)** aveva acquistato **la quota di un mezzo del diritto di proprietà superficaria 90ennale** sui beni pignorati in regime di comunione legale dei beni **in base ad atto di compravendita** in data 28-11-1992 rep. 20706 Notaio Donato Rubinetti di Codogno **contro** con sede in Milano – C.F.: - **Allegato 9.8).**

Il **Comune di Milano** aveva acquistato l'area poi ceduta in diritto di superficie *de quo* in base ad atto di adesione al piano di lottizzazione a rogito dott. Enrico Lainati di Milano in data 15-6-1988 rep. 92861/11421 trascritto a Milano 1 in data 26-7-1988 ai nn. 34063/23595 - **Allegato 9.9).**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 22-11-2018 ai nn. 88703/60991**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Garbagnate Milanese il 4-2-2019 dal Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese depositato sul PCT il 7-2-2019 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 e tramite acquisizione di copie conformi di titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.



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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie stipulata in data 1° Febbraio 1989 rep. 13081/1722 a rogito Notaio Donato Rubinetti di Codogno tra il Comune di Milano e la - **Allegato 11**).

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell'eventuale Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale**, **ambientale**, **paesaggistico**, **civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura – ved. allegati 1.n)

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 24-11-2010 ai nn. 70020/14799, a favore di
. con sede in Milano – C.F.: - **contro** i sig.ri **(omissis)** – in
forza di atto a rogito Notaio Luciano QUAGGIA in data 26-10-2010 rep. 226612/41845 a garanzia
del **complessivo importo di Euro 346.185,00.=** di cui **Euro 230.790,00=- per capitale.**
N.B.: grava sul diritto di proprietà SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

2) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 24-6-2019 ai nn. 47581/8223, a favore di
nato a – C.F.: - **contro** il Sig. **(omissis)** – in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 12-9-2018, rep. n. 21032/2018 a garanzia del **complessivo importo di Euro 10.474,42.=** di cui **Euro 9.000,00=- per capitale.**
N.B.: grava sul diritto di proprietà SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 22-11-2018 ai nn. 88703/60991, a favore di
con sede in Milano – C.F.: - **contro** il Sig. **(omissis)** - in base
ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 31-10-2018, rep. n. 38229, **per l'importo di Euro 5.1145,54.= oltre a successivi interessi e spese.**



N.B.: erroneamente grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 anziché sul diritto di proprietà SUPERFICIARIA per la quota di 1/1 sui beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 1.300,00/anno – ved. allegato 14.1)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – allegato 14.2)

6.2 Arretrati:

Ultimo biennio: ca Euro 1.526,00 – ved. allegato 14.1).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia - allegato 12):

Dall'ultimo titolo di provenienza dei beni all'esecutato si evince che la costruzione della palazzina in cui sono ubicati i beni *de quo* risulta avvenuta in base a di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 13 ottobre 1988 n. 1492 e successive varianti in data 30 novembre 1990 n. 1605 e in data 10 giugno 1991 n. 642.

A seguito di richiesta di accesso atti presso il competente ufficio comunale la scrivente si è recata a visionare il fascicolo messo a disposizione che tuttavia riguardava il fabbricato "C" e non il **fabbricato "D"** .

Con comunicazione PEC in data 7-11-2022 il Comune ha comunicato alla scrivente che null'altro figura oltre a quanto già visionato - **allegato 12)**.

Anche la verifica dei titoli edilizi a video non ha prodotto i titoli *de quo* ma solo una concessione edilizia relativa ad altro fabbricato - - **allegato 13)**.

L'impronta planimetrica del fabbricato risulta coerente con quella riportata nella Convenzione di P.L. a pag. 9 dell'**allegato 11)**.

Da una verifica a video su **eventuali condoni** il tecnico comunale ha riferito solo verbalmente che per l'immobile pignorato non risultano presentate domande di Condono Edilizio.

Lo stato dei luoghi si ritiene rispettoso del Regolamento Edilizio e di Igiene al tempo vigenti.

Si rileva tuttavia con questi in contrasto la chiusura del balcone tramite serramento esterno che dovrà essere rimosso.

Si rileva che dalla Tav. R.09/4 del Piano delle Regole del vigente PGT – qui **allegato 16)** – lo spigolo Sud/Est del fabbricato risulterebbe ancorché di poco ricompreso nella fascia di rispetto di ml. 10,00 del Canale Deviatore Olona.

Occorrerà che il Condominio provveda a verificare la esatta distanza da detto canale indi:



- ove trattasi di errore grafico di rappresentazione della tavola R.09/4 suddetta, produrre un'istanza al Comune per la rettifica di detto elaborato;
- ove trattasi di effettivo sconfinamento del fabbricato in fase costruttiva, attivarsi per ottenerne l'autorizzazione da parte dell'ente competente.

Si ritiene che dette regolarizzazioni (montaggio del serramento di chiusura del balcone e verifica della fascia di rispetto canale) siano ricomprese nella riduzione del 5% del valore di stima in quanto non sensibilmente influenti sulla stima del bene *de quo*.

* * * * *

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo ma regolarizzabile tuttavia fatta salva la questione sulla mancata possibilità di visura del fascicolo di costruzione del fabbricato di cui sopra.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame – ved. **allegato 20**).

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è ammessa dalla Convenzione di Lottizzazione.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali – **allegati 7.n**) – con lievi difformità su alcune misure estratte in scala ad eccezione della presenza della chiusura del balcone del soggiorno che non risulta ivi indicata indi, una volta effettuata la rimozione del serramento, la scrivente ritiene conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che **i dati catastali e le planimetrie si potranno ritenere conformi allo stato di fatto (ma al momento non risultano conformi per ciò che concerne la chiusura del balcone).**

Si fa tuttavia rilevare che la planimetria dell'autorimessa risulta rappresentata con una maggior profondità di ca. cm. 20,00 e maggior larghezza di ca cm. 15,00.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie



di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano rialzato e cantina	Mq.	98,00	1	98,00
Autorimessa		a corpo		
				Totale mq. 98,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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

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

9.2 Fonti d'informazione – allegati 19.n).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 18.1):**

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.600,00/2.500,00, **valore medio: Euro/mq. 2.050,00;**

valore medio autorimesse Euro/mq. 1.650,00.

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano - allegato 18.2):**

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.900,00/2.700,00; valori minimi/massimi appartamenti vecchi Euro/mq. 1.400/1.750, **valore medio: Euro/mq. 1.937,50;**

valore medio autorimesse a corpo Euro 18.150,00;

- **Borsino Immobiliare – allegati 18.3.n):**

Abitazioni in stabili di fascia media **valore medio: Euro/mq. 3.488,00;**

Abitazioni in stabili di 2a fascia **valore medio: Euro/mq. 2.521,00;**

valore medio autorimesse Euro/mq. 1.386,00.

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A3	98,0	€ 2.700,00	€ 264.600,00
Autorimessa	C6	a corpo		€ 16.000,00
				€ 280.600,00

Totale Euro 280.600,00.=

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 UNICO** € 280.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 14.030,00**
- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:
 Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:
 Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio € 1.526,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € **265.044,00**

arrofondato € **265.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Come risulta dalla Convenzione di attuazione del Programma di costruzione di edilizia Residenziale Pubblica del 1989 – qui **allegato 11)** - la costruzione ha beneficiato sia di un finanziamento



agevolato concesso dal Ministero LL.PP. ai sensi art. 3, comma 7 bis, L. 5-4-1985 n. 118 sia dei minori contributi di concessione edilizia (esente dal pagamento ex art. 3 L. 10/77 – costo di costruzione).

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia via email ai debitori nonché ai creditori procedente ed intervenuti ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi



Milano, 12-4-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
- 1.2.1) Ispezioni ipotecarie per soggetto esecutato.pdf
- 1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile A3.pdf
- 1.2.3) ispezione ipotecaria per immobile.pdf
- 1.2.4) Nota di Iscrizione Ipoteca 2019.pdf
- 1.2.5.1) Annotazione IS 2015 Titolo.pdf
- 1.2.5.2) Annotazione IS 2015 Nota.pdf
- 1.2.5.3) Stampa negativa IS 2015.pdf
- 1.3) Certificato notarile in atti.pdf
- 2) Identificativi catastrali per la vendita.pdf
- 3) Documentazione fotografica.pdf
- 4) Inquadramento aerofotografico.pdf
- 5) Estratto mappa catastale.pdf
- 6) Ultimo elaborato catastale subalternazione.pdf
- 7.1) Planimetria appartamento e cantina.pdf
- 7.2) Planimetria box.pdf
- 8.1) Visura storica CF Fg 506 Mapp 171 Sub 44 A3.pdf
- 8.2) Visura storica CF Fg 506 Mapp 171 Sub 713 C6.pdf
- 9.1) Titolo provenienza dei beni all'esecutato 2015.pdf
- 9.2) Nota tras prov 2015 Un Mezzo.pdf
- 9.3) Titolo di provenienza 2010 Un Mezzo.pdf
- 9.4) Nota Tras prov 2010.pdf
- 9.5) Nota di trascrizione compravendita 2000 A3.pdf
- 9.6) Nota di Tras Atto di identificazione catastrale Box 2005.pdf
- 9.7) Nota Tras Compravendita box 2005.pdf
- 9.8) Nota Tras 1992 vs La Coccinella.pdf
- 9.9) Convenzione PL con cessione aree al Comune 1988.pdf
- 10) Risposta Agenzia Entrate affitti.pdf
- 11) Convenzione Urbanistica 1989.pdf
- 12) Risultanze accesso atti fascicoli edilizi.pdf
- 13) Titolo edilizio altro edificio PL.pdf
- 14.1) Riferimento Condominio spese.pdf
- 14.2) Regolamento Condominio Gonin 65.pdf
- 15.1) PRELIMINARE COMPRAVENDITA 05.04.2018.pdf
- 15.2) SCRITTURA PRIVATA 20.03.2019.pdf
- 16) PGT Allegato 8 - R_09_Carta del reticolo idrografico_4_Sud Ovest.pdf
- 17) Visura APE non presente.pdf
- 18.1) Quotazioni OMI Geopoi.pdf
- 18.2) Quotazioni PiuPrezzi.pdf
- 18.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare appartamenti.pdf
- 18.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare box.pdf
- 19) 16-3-23 Verbale del Sopralluogo.pdf
- 20) Verifica cartografica assenza vincolo culturale da Vincoli In Rete.pdf

* * * * *

