

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 1284/2011+ 24/2012**

CONDOMINIO DI VIA BIELLA, 24/A – MILANO - C.F.: 80341510156

DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.– C.F.: 08226630153

contro:

*(omissis)*



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

Custode: **SIVAG**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO – Comune di Milano – via BIELLA, 24/A**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in Comune di Milano: via Biella, 24/A:

**Foglio 544 – Mapp. 331 - Sub. 32** – Appartamento Cat. A/3;

Al momento del nuovo sopralluogo effettuato in data **4-10-2023** l'appartamento in esame è risultato disabitato da tempo.

Si richiamano i riferimenti dell'Agenzia delle Entrate riportati nella precedente perizia depositata il 14-2-2014 – **allegati 10.n**) – da cui se ne desume l'assenza di contratti d'affitto opponibili alla procedura.

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

### Proprietari:

- **DEMANIO DELLO STATO** sede in ROMA (RM) – C.F.: 97905320582 – Proprietà per 1/2;

- *(omissis)*

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

da libero: **€ 88.000,00.=**



**LOTTO UNICO**Beni in Comune di MILANO

Appartamento al Piano Terzo in Via Biella, 24/A.

**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:****Comune di MILANO: via Biella, 24/A:****Appartamento al piano terzo** composto da tre vani e servizio igienico, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:**Foglio 544 – Mapp. 331 - Sub. 32** – Zona Censuaria 3, via Biella, 24/A, Piano 3, Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 41, Totale escluse aree scoperte mq. 41, Rendita Euro 382,18.€;**Coerenze da nord in senso orario:** appartamento di proprietà di terzi, cortile comune al mappale 440, appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune.**Attualmente intestato a:**

- **DEMANIO DELLO STATO** sede in ROMA (RM) – C.F.: 97905320582 – Proprietà per ½;
- **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 08/10/2015 Pratica n. MI0654086 in atti dal 08/10/2015 RETTIFICA CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 316976.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2008 Pratica n. MI0902690 in atti dal 08/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75346.1/2008);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/11/2007 Pratica n. MI0958685 in atti dal 08/11/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 77497.1/2007);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/1995 in atti dal 28/10/1999 COMPRAVENDITA (n. 17559.1/1995)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 10/01/1976 in atti dal 27/06/1996 LEGGE 154/88 (n. 770.1/1976);



- VARIAZIONE del 10/01/1976 in atti dal 06/10/1994 ALTRE VAR (n. 770.900/1976);
- VARIAZIONE del 16/04/1974 in atti dal 22/02/1990 CONVALIDA (n. 16233/1974);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

\* \* \* \* \*

*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 proprietà** contro:

1. **Quota di 1/2 di (omissis)**, a seguito di Trascrizione Sentenza di confisca dei beni in data 26-9-2017 ai nn. 45054/66680 – **detta quota di 1/2 di proprietà è passata al DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma, C.F.: 97905320582; il suddetto **(omissis)** nell'atto di acquisto dei beni ha dichiarato di essere in separazione dei beni mentre all'Anagrafe del Comune di Milano risulta celibe; alla data del precedente pignoramento il suddetto **(omissis)** risultava ivi residente, cioè in Milano, via Biella, 24A e risulta aver ricevuto la raccomandata con la data del sopralluogo inviata dalla scrivente – **allegati 16) e 17)**;
2. **Quota di 1/2 di (omissis)**; il suddetto **(omissis)** ha dichiarato di essere in separazione dei beni nell'atto di acquisto ed all'Anagrafe del Comune di Milano risulta coniugato con **(omissis)** e residente in via **(omissis)** a Milano e risulta aver ricevuto la raccomandata con la data del sopralluogo inviata dalla scrivente – **allegati 16) e 17)**;

**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'edificio in cui è ubicato l'alloggio di cui trattasi, di n. 6 piani fuori terra, è disposto nel cortile interno del condominio di via Biella, 24, nell'estrema periferia Sud-Ovest di Milano, in zona Barona - Famagosta, quasi al confine con il Comune di Buccinasco, distante circa 5 Km dal centro del capoluogo, ad esso collegato dalla linea automobilistica n. 95 che conduce alle fermate della linea n. 1 e n. 2 della Metropolitana Milanese.

L'area è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.



Trattasi di fabbricato costruito negli anni '50 del secolo scorso, a pianta rettangolare con sistema costruttivo tradizionale a telaio, con struttura in calcestruzzo armato ed orizzonti in latero-cemento.

L'alloggio in esame, posto al terzo piano (non è presente l'ascensore), si compone di un piccolo disimpegno dotato di controsoffitto in gesso, un locale soggiorno/cucina, una camera, una stanza molto piccola (non regolamentare) ed un piccolo bagno.

L'ingresso all'alloggio avviene da un ballatoio esterno, L'altezza dei locali è di circa ml. 290.

Il condominio è dotato di sistema di teleriscaldamento mentre la produzione di acqua calda per uso sanitario avviene tramite scaldabagno a gas posto in bagno, in condizioni di estrema pericolosità.

Le condizioni di manutenzione sono infatti pessime, con elevato grado di pericolosità sia per lo stato della caldaia murale a gas posta in bagno sia per le condizioni dell'impianto elettrico.

Le finestre sono in legno sverniciato (vetri semplici) tranne quella in bagno, da poco sostituita con finestra metallica dotata di vetri a taglio termico.

Le finiture sono di tipo economico con posa/realizzazione effettuata da personale non competente.

Da segnalare infine una macchia sul soffitto del bagno, in corrispondenza della braga del wc, che non è chiaro se riferita ad una perdita ancora in essere.

In relazione a quanto sopra si ritiene che l'alloggio in esame non abbia i requisiti di sicurezza per essere abitato.

Gli spazi comuni si presentano invece in buone condizioni di manutenzione.

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:**

Presente APE in scadenza al giorno 11-2-2024 - ved. **allegato 11**).

### **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperite. Impianto elettrico non conforme e non sicuro.

### **2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non reperite.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

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

Al momento del sopralluogo per la presente perizia di aggiornamento ed effettuato in data **4-10-2023** l'appartamento in esame è risultato disabitato da tempo.



### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Si richiamano i riferimenti dell'Agencia delle Entrate riportati nella precedente perizia depositata il 14-2-2014 – **allegati 10.n)** – da cui se ne desume l'assenza di contratti d'affitto opponibili alla procedura.

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:

1. **Quota di 1/2 DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma, C.F.: 97905320582 in base a Sentenza definitiva di confisca della **quota di 1/2 di (omissis)**, emessa dal tribunale di Milano in data 12-12-2013 rep. 13994/2013, CONFERMATA DALLA CORTE D'APPELLO DI MILANO CON SENTENZA N. 307/17 DIVENUTA DEFINITIVA IL 16/03/2017 e **trascritta a Milano 1 in data 26-9-2017 ai nn. 45054/66680 – allegato 1.3.1)**; il suddetto **(omissis)** ha dichiarato di essere in separazione dei beni nell'atto di acquisto mentre all'Anagrafe del Comune di Milano risultava celibe;
2. **Quota di 1/2 di (omissis)**; il suddetto **(omissis)** ha dichiarato di essere in separazione dei beni nell'atto di acquisto ed all'Anagrafe del Comune di Milano risulta coniugato con **(omissis)**;

#### come si evince dalla cronistoria che segue:

I debitori suddetti, **(omissis)** avevano **acquistato il bene** in esame con atto di compravendita a rogito Dr Emanuele Ferrari Notaio in Milano **in data 17-12 2007** nn. 134.525/10.266 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 28-12-2007 ai nn. 97972/57143 contro il Sig. **(omissis)** e dichiaratosi in atto in separazione dei beni – **allegato 8)**;

Il suddetto **(omissis)** aveva a sua volta **acquistato** la piena proprietà del bene *de quo* in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Roberta Crestetto di Milano **in data 10-12-2002** rep. 19448/9049 trascritto a Milano 1 in data 12-12-2002 nn. 78679/47218 contro **(omissis)** – **allegato 9.1)**;

### 4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

I **suddetti (omissis)** avevano acquistato **la quota 1/2 ciascuno del diritto di proprietà** in separazione dei beni in base ad **atto di compravendita in data 12-5-1988** a rogito Notaio Renzo Pomini di Milano Rep. 1171529/15963 trascritto a Milano 1 in data 19-5-1988 ai nn. 22181/15323 **contro (omissis) - Allegato 9.2).**

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

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 12 aprile 2011 ai nn. 21466/14174 (R.G.E. 1284-2011)** e successivo **pignoramento trascritto in data 19 gennaio 2012 ai nn. 3171/2376 (R.G.E. 24-2012)**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agencia del Territorio di Milano – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di MILANO 1, così come risulta dal certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dal notaio



Massimo Petrillo Giannini di Milano in data 20 maggio 2011 relativo a tutto il ventennio anteriore al primo pignoramento più sopra riportato **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche effettuate presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di MILANO – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di MILANO 1 e visure catastali effettuate in data 3-1-2014 dal sottoscritto esperto a copertura del periodo successivo a tali date come da documenti allegati, **riportate in ordine cronologico di presentazione, dato atto che allo stesso numero di codice fiscale corrispondono n. 2 nominativi, (omissis):**

### **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**

**.Trascrizione sequestro preventivo in data 28 marzo 2011 ai nn. 17850/11751**, a favore di ERA-RIO con sede in Roma - C.F.: 84005410158 - **contro i sig.ri (omissis)** - in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano Ufficio Gip in data 9-11-2010, numero di repertorio 5399/2009;

**N.B. Detta formalità risulta annotata in data 26-5-2015 nn. 27801/3678** – per revocazione parziale: “...SI REVOCA IL SEQUESTRO PREVENTIVO DISPOSTO DAL GIP DEL TRIBUNALE DI MILANO IN DATA 7.11/.2010, RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI SPETTANZA DI **(omissis)** SULL'IMMOBILE IN MILANO VIA BIELLA 24/A, SCALA A, PIANO 3ø...” ;

**. Trascrizione Sentenza di confisca beni in data 26-9-2017 ai nn. 45054/66680**, a favore di DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma, C.F.: 97905320582, contro il sig. **(omissis)**, come più sopra generalizzato, in base a SENTENZA DI CONFISCA DEL TRIBUNALE DI MILANO N. 13994/2013, CONFERMATA DALLA CORTE D'APPELLO DI MILANO CON SENTENZA N. 307/17 DIVENUTA DEFINITIVA IL 16/03/2017.

N.B. Grava solo sulla quota di metà di **(omissis)**.

#### **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**

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

#### **• 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

**Iscrizione ipoteca volontaria in data 28 dicembre 2007 ai nn. 97973/22373, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.** con sede in Milano, a garanzia di un mutuo della durata di anni 35, concesso in forza di atto a rogito Notaio Emanuele Ferrari di Milano in data 17 dicembre 2007 rep. 134526/10267 (**capitale Euro 173.000,00.=**);

### 5.2.2 Pignoramenti

**.Trascrizione pignoramento in data 25 maggio 2005 ai nn. 36939/20366, a favore di CONDOMINIO DI VIA BIELLA, 24A – MILANO, C.F.: 80341510156, contro il sig. (omissis)** - in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano in data 2-5-2005, numero di repertorio 6402/2005;

**N.B.: dall'atto di provenienza agli esecutati detta formalità risulterebbe "ordinata di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Milano in data 14 dicembre 2007 RGE 773/2005";**

**. Trascrizione pignoramento in data 12 aprile 2011 ai nn. 21466/14174, a favore di CONDOMINIO DI VIA BIELLA n. 24/A - MILANO, C.F.: 80341510156, contro i sig.ri (omissis),** in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano in data 18-3-2011, numero di repertorio 4828/2011, **per l'importo di Euro 3.499,51.= oltre a successivi interessi e spese;**

**.Trascrizione pignoramento in data 19 gennaio 2012 ai nn. 3171/2376, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.** con sede in Milano, C.F.: 08226630153, **contro i sig.ri (omissis),** come più sopra generalizzati, in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano in data 16-12-2011, numero di repertorio 21741/2011, **per l'importo di Euro 5.157,01.= oltre a successivi interessi e spese;**

## 5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO

### 6.1 **Spese di gestione condominiale:**

anno 2021/2022 euro 3.917,83;

anno 2022/2023 (preventivo, la gestione ha chiuso data 30/09/2023) euro 2.201,46 – **ved. allegato 13.1)**

#### **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Ved. allegato Regolamento – **allegato 13.2)**

L'Amministratore ha inoltre segnalato che vi sono morosità importanti nel condominio.

### 6.2 **Arretrati:**

Ultimo biennio: **ca Euro 6.119,29 – ved. allegato 13.1).**

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





NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Regolarità edilizia - allegati 12.n):

La costruzione dell'edificio in cui sono ubicati i beni in esame risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in base a licenza edilizia rilasciata in data 21 dicembre 1956 ng. n. 3835 – Atti comunali 62214/14791/1956 (ved. **allegato 12.1**).

Rispetto alla presumibile situazione originaria (ved. **allegato 6.2**) lo stato dei luoghi è stato modificato indicativamente con lo spostamento della porta d'ingresso e con la realizzazione di una stanza al posto della cucina e del disimpegno ad essa antistante, con la creazione dell'angolo cottura nel soggiorno.

Nell'atto di provenienza agli esecutati, datato 17-12-2007, ancorché dette modifiche siano state registrate al Catasto Fabbricati in data anteriore (8-11-2007 ) di dette modifiche non si fa cenno.

Presso il competente Ufficio Condono, cui la sottoscritta si è recata in data 11-2-2014, nulla è stato reperito riguardante i beni in questione – **allegato 12.3**);

Consultato l'archivio informatico della Pratiche Edilizie on line messo a disposizione dal Comune di Milano, non emergono pratiche relative ai beni in esame - **allegato 12.2**).

**In relazione a quanto sopra la scrivente ritiene ragionevole supporre che tali interventi siano stati effettuati in assenza di titolo edilizio abilitativo.**

Dal punto di vista della regolarità di tali interventi si precisa che la stanza ha una superficie utile netta **inferiore ai minimi regolamentari e pertanto occorrerà ripristinare la situazione quo ante** (rif. **allegato 6.2**) ) non essendo rispettato il requisito della cd. doppia conformità di cui all'art. 37.4 D.P.R.

Occorrerà anche mettere in regola gli impianti elettrico e del gas e di allontanamento fumi e vapori dal piano cottura.

A tale importo dovrà essere aggiunto l'onorario per il professionista che dovrà istruire detta pratica presso il competente Ufficio Tecnico comunale e che potrà ammontare ad euro 1.500,00.= circa oltre ai diritti vari, I.V.A. e contributi di legge.

In tutto ca **Euro 12.000,00.=** al netto di IVA e contributi di legge.

\* \* \* \* \*

**Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.**

### 7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> - non risultano vincoli culturali diretti sul bene in esame – ved. **allegato 15**).

### 7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è conforme alle previsioni del PGT.

### 7.4 Conformità catastale:



Dal punto di vista catastale, ancorchè lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo risulti coerente con quanto rappresentato nell'allegata scheda catastale ([allegato 6.1](#)) una volta regolarizzata la situazione edilizia con quanto sopra descritto, occorrerà presentare il relativo aggiornamento affrontando una spesa di circa euro 1.000,00 oltre a IVA e c.p.a per la parcella professionale.

**N.B.:** La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto 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.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento e quota spazi comuni	Mq.	45,00	1	45,00
				<b>Totale mq. 45,00</b>

## 9

## 10 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 14.n](#)).

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 14.1](#)):



Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.700,00/2.400,00, **valore medio: Euro/mq. 2.050,00;**

- **PiùPrezzi – Camera Commercio Milano - allegato 14.2):**

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti vecchi da ristrutturare Euro/mq. 2.200,00/2.800,00; valori minimi/massimi appartamenti vecchi Euro/mq. 1.400/1.750, **valore medio: Euro/mq. 2.500,00;**

- **Borsino Immobiliare – allegati 14.3):**

Abitazioni in stabili di 2a fascia **valore medio: Euro/mq. 2.842,00,**

**min. 2.621/max. 3.063**

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	A3	45,0	€ 2.500,00	€ 112.500,00
				<b>€ 112.500,00</b>

**Totale Euro 112.500,00.=**

### 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:

*(segue)*



• VALORE LOTTO UNICO	€ 112.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.625,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 12.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.000,00
Arretrati condominiali del biennio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio	€ 6.119,29

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 87.755,81

arrotondato

**€ 88.000,00**

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.

Non ricorre il caso

### 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 re-



strizioni 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 di 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 1.4**) 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 precedente 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, 18-10-2023




































l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



**(segue: ELENCO ALLEGATI)**



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Elenco formalità ipotecarie per immobile
-  1.2.2) Elenco formalità ipotecarie soggetto esecutato 1
-  1.2.3) Elenco formalità ipotecarie soggetto esecutato 2
-  1.2.4) Elenco formalità ipotecarie per soggetto esecutato 2 altro nome stesso CF
-  1.3.1) Nota Tras Sentenza confisca beni definitiva 16-3-17 vs quota di un mezzo
-  1.3.2) Nota Tras Sequestro preventivo 28-3-11 annotato 2015
-  1.3.3) Annotazione revocazione parziale 26-5-15
-  1.3.4) Nota Tras Pignoramento 2005
-  1.4) Certificato Notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Estratto aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Planimetria catastale attuale
-  6.2) Planimetria catastale d'impianto
-  7.1) Visura storica CF Fg. 544 Mapp. 331 Sub. 3 A3 mq. 41
-  7.2) Visura storica Catasto Terreni
-  8) Atto di provenienza dei beni agli esecutati
-  9.1) Atto antecedente -2002- fav dante causa
-  9.2) Atto provenienza remota 1988 Nota Tras
-  10.1) Contratto di affitto 2008 superato
-  10.2) Contratto d'affitto 2011 superato
-  11) APE valido fino 11-2-2024
-  12.1) Licenza Edilizia 1956
-  12.2) Interrogazione on line pratiche edilizie 2014
-  12.3) Rif Condono non presente
-  13.1) Spese condominiali
-  13.2) Regolamento Condominio
-  14.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi
-  14.2) Quotazioni PiùPrezzi Camera di Commercio
-  14.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  15) Verifica Vincoli In Rete
-  16) Riferimento Anagrafe al 2014
-  17) Raccomandata RR Avvio operazioni peritali del 30-12-2013

\* \* \* \* \*

