

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 366/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **RITA BOTTIGLIERI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso residenziale

Via Val Lagarina n. 69

MILANO



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Appartamento sito in Milano in via Val Lagarina n. 69

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 10; Mapp. n. 90, Sub. 2 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 6,5; posto al piano T-S1, rendita € 738,53.

**Stato occupativo**

Corpo A: al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati con un cane.

**Contratti di locazione in essere**

Nessun contratto di locazione

**Comproprietari**

- Nuda proprietà del signor
- Usufrutto per 1/2 del signor
- Usufrutto per 1/2 della signora

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore intero dell'immobile libero al netto delle decurtazioni (arrotond.)	<b>€ 237.000,00</b>
Valore del diritto di usufrutto dell'immobile	<b>€ 124.000,00</b>
Valore della nuda proprietà dell'immobile	<b>€ 113.000,00</b>

**LOTTO 1****(Appartamento con cantina di pertinenza)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di Appartamento sito in Milano in via Val Lagarina n. 69 all'interno di uno stabile condominiale identificato al n. 2. Appartamento ubicato al piano rialzato composto da: disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, un bagno e n. 2 balconi (ora verande chiuse). Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 114,00 commerciali circa.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulle seguenti quote:

- Nuda proprietà del signor
- Usufrutto per 1/2 del signor
- Usufrutto per 1/2 della signora

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)**Intestazione:

Nuda proprietà del signor

Usufrutto per 1/2 del signor

Usufrutto per 1/2 della signora

Descrizione:

Comune di Milano via Val Lagarina n. 69 - Fg. n. 10; Mapp. n. 90, Sub. 2 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 6,5; posto al piano T-S1, rendita € 738,53.

Dati derivanti da:

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione della planimetria 24/03/2014 proto,c. MI0136882

Variatione nel classamento del 24/03/2015 pratica n. MI0317742 in atti dal 24/03/2015 (n. 203375.1/2015)

Diversa distribuzione degli spazi interni del 13/02/2012 pratica n. MI0090651 in atti dal 13/02/2012 (n. 10517.1/2012)

Impianto meccanografico del 18/04/1989

**1.4. Coerenze**Dell'appartamento:

a nord, est e sud cortile comune; a ovest vano scala comune, ascensore e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Della cantina al piano interrato identificata al n. 12:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est corridoio comune alle cantine; a sud corridoio comune alle cantine e spazio di ingresso comune; a ovest scala esterna di accesso al piano cantine.

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

**Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Milano, in zona Vialba e Quarto Oggiaro, immediatamente a ridosso dell'asse autostradale A4. L'immobile pignorato si trova all'interno di un fabbricato che fa parte di un complesso molto articolato e composito costruito dallo IACP all'inizio degli anni '60. La zona è densamente abitata e gli edifici sono di carattere condominiale sviluppati su 3, 4 e 9 piani fuori terra. Il tessuto è quasi esclusivamente a carattere residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Prevalentemente a carattere residenziale (palazzine, edifici a torre, fabbricati in linea, ecc) soprattutto degli anni '60. Negozi di piccolo dettaglio al piano terra porticato della via Valtrompia, centrale rispetto all'intera lottizzazione.

**Collegamenti (Km):** Collegamento semplice ma piuttosto lungo con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso la linea Ferrovie Nord Milano fino a Cadorna e poi collegamento con il restante sistema dei trasporti urbani della città. In alternativa linea n. 40 con fermata in via Valtrompia a 300 mt e dopo 10 fermate collegamento con linea metropolitana gialla fermata Affori. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 1h. Considerata la posizione dell'immobile è preferibile l'uso dell'auto privata.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.

**Strutture verticali:** materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

**Travi (struttura):** materiale: cemento armato

**Solai (struttura):** tipologia: latero cemento  
Condizione: non verificata

Muratura (struttura):	tipologia: portante, con rivestimento mattoncini paramano a vista tinteggiati di rosso e marcapiani in calcestruzzo. Condizioni: superfici esterne generalmente in buono stato, con qualche piccola evidenza di percolamenti d'acqua.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a doppia falda tradizionale Manto di copertura in tegole.
Infissi esterni (immobile pignorato):	tipologia: ante a battente in alluminio verniciato bianco con vetrocamera. Condizioni: buone. Cassonetti in legno verniciato bianco. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC.
Portone di ingresso (condominiale):	tipologia: portoncino in alluminio e vetro stratificato a due specchiature con sopraluce fisso. Serratura semplice ma apertura elettrica collegata a videocitofono.
Fognatura (impianto):	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino in legno blindato in discrete condizioni, con pannello in noce nazionale all'interno e all'esterno. Maniglia in ottone.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco liscio di colore ciliegio o con inserti di vetro smerigliato. Maniglie in ottone dorato. Condizioni: ottime. Perfettamente funzionanti.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo degradi importanti, condensa, muffa, tracce di umidità o altri difetti.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore in tutti i locali. Alcune porzioni di parete trattate con finitura spatolata di colore rosso o con effetto pietra naturale. Lo stato delle pareti è buono.
Rivestimenti:	Bagno: piastrelle di ceramica di buona qualità, di formato variabile fino a m 2,10 di altezza circa su tutti i lati del locale colore grigio chiaro, posate diritte o a 45°. Piano lavabo in muratura con rivestimento. Presenza di cornici e listelli decorativi. Condizioni: ottime. Cucina: piastrelle di ceramica di buona qualità, fino a m 2,00 di altezza su tutte le pareti, di colore bianco lucido. Condizioni: sufficienti. Buone

<i>Pavimenti :</i>	<p>Soggiorno e camere: pavimento in piastrelle di ceramica di discreta qualità di formato 40 x 40 di colore beige posate diritte a correre.</p> <p>Cucina: pavimento come sopra con piastrelle posate a 45°</p> <p>Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato 20 x 20 posate a 45°.</p> <p>Balcone/veranda: piastrelle per esterno formato 10 x 20 posate sfalsate.</p> <p>Condizioni: Buone. Non si segnalano crepe, imbrattamenti o altri tipi di degrado.</p>
<i>Antenna:</i>	<p>Condizione: non verificata. Di tipo condominiale.</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p>
<i>Antifurto:</i>	<p>tipologia: non presente</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria</p> <p>condizioni: funzionante.</p> <p>certificazioni: non disponibili.</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.</p> <p>condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica.</p> <p>Certificazioni: non disponibili</p>
<i>Telefonico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia. Centralino presente.</p>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<p>Tipologia: videocitofono</p> <p>condizioni: funzionante</p>
<i>Idrico (impianto):</i>	<p>alimentazione: lavello, lavatrice, lavastoviglie e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.</p> <p>Certificazioni: non disponibili</p> <p>Bagno: lavabo, water, bidet e doccia.</p> <p>Sanitari in buone condizioni.</p>
<i>Termico (impianto):</i>	<p>tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa. Non sono installate le valvole di termoregolazione né i contabilizzatori. Impianto a gas metano centralizzato gestito da Progest Gestioni Immobiliari</p> <p>condizioni: funzionante al momento del sopralluogo</p> <p>Certificazioni: non disponibili.</p>
<i>Scala interna</i>	<p>tipologia: non presente</p>
<i>Certific. energetica:</i>	<p>Scaduto</p> <p>APE valido fino al 20/01/2022</p>

*Condizionamento* Presente. Tipologia: tradizionale. Funzionante.  
Macchina generatore sul balcone/veranda della cucina.  
Split interni.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: La zona risulta decisamente periferica. Centro commerciale "Metropoli" in Bovisasca. Supermercati Conad e Esselunga a circa 2 km (insufficiente); negozi al dettaglio (sufficiente), farmacia Lloyds n. 29 in via Lessona a circa 400 mt (discreto), asili nido comunale in via Cogne n. 24 a circa 800 mt (sufficiente), scuole elementari in via Val Lagarina a 50 mt (ottimo); scuola media Vico in via Orsini e presso Istituto Comprensivo di via Val Lagarina (buono), scuola media superiore nessuna nella zona; ospedale Sacco a circa 2,5 km (buono); spazi verdi di natura privata condominiale e grande parco Villa Scheibler con aree giochi (ottimo); attrezzature sportive a circa 2 km (appena sufficiente). La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risultava censito al catasto energetico con Codice identificativo APE1514600344112 registrato il 20/01/2012 e valido fino al 20/01/2022.  
Allo stato l'APE risulta **scaduto** per decorrenza dei 10 anni del deposito.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna certificazione di conformità disponibile relativa all'immobile pignorato.

Il bene oggetto d'esecuzione fa parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio. Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non recuperata.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo in data 05/12/2023 con il Delegato. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal signor \_\_\_\_\_ e dalla signora \_\_\_\_\_  
All'interno dell'immobile è presente un cane di grossa taglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione.

### 4 PROVENIENZA (allegato 5)

#### 4.1. Attuali proprietari

**Nuda proprietà 1/1 del signor \_\_\_\_\_**

**usufrutto per 1/2 del signor \_\_\_\_\_**

**usufrutto per 1/2 della signora \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_, **dal 22/07/2016 fino almeno al 12/2023** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 05/2023 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano) del 22/07/2016 al Rep. n. 410410 racc. 30887 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 02/08/2016 al Registro Particolare n. 36979 Reg. Gen. 54255.

*I signori \_\_\_\_\_ acquistano l'immobile dal signor \_\_\_\_\_*

#### 4.2. Precedenti proprietari nel ventennio:

- **Proprietà 1/2 del signor \_\_\_\_\_ dal 17/03/1997 fino al 22/07/2016** in forza di compravendita a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano) del 17/03/1997 al Rep. n. 79451/11992 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/03/1997 al Registro Particolare n. 7338 Reg. Gen. 10492.

*L'immobile perviene per 1/2 della piena proprietà al signor \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni e per 1/2 a \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni da \_\_\_\_\_ titolari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.*

- **Proprietà 1/2 del signor \_\_\_\_\_ dal 12/12/2014 fino al 22/07/2016** in forza di compravendita a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Settimo Milanese) del 12/12/2014 al Rep. n. 113292 racc. 28554 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 16/12/2014 al Registro Particolare n. 46353 Reg. Gen. 63762.

*L'immobile perviene per 1/2 della piena proprietà al signor \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni da \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.*

#### 4.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori

- **Fino al 1997:** Proprietà 1/2 del signor Rosata Angelo \_\_\_\_\_ e proprietà 1/2 della signora \_\_\_\_\_ titolari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.



## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. \_\_\_\_\_ alla data del 15/05/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 29/12/2013 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Non conosciute

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, \_\_\_\_\_ per usufrutto di 1/2 in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ per usufrutto di 1/2 in regime di separazione dei beni **, a favore di** \_\_\_\_\_, a firma del Notaio Dott.ssa Maria \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano) del 22/07/2016 al Rep. n. 410411 racc. 30888 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 02/08/2016 al Registro Particolare n. 9570 Reg. Gen. 54258.

Importo capitale: € 105.287,53

- **Pignoramenti**

**Pignoramento:** al n. Rep. 9314 del 04/04/2023. Atto **contro** \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, \_\_\_\_\_ per usufrutto di 1/2 in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ per usufrutto di 1/2 in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_, atto a **favore di** \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 05/05/2023 ai numeri Registro particolare 23523 Reg. Gen. 31316.

**Pignoramento che grava sulla piena proprietà del bene**

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

**Compravendita:** Atto a favore del signor \_\_\_\_\_ a firma del Notaio Dott. \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano) del 17/03/1997 al Rep. n. 79451/11992 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/03/1997 al Registro Particolare n. 7338 Reg. Gen. 10492.

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto a firma del Notaio Dott. del 17/03/1997 al Rep. n. 79452 iscritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 21/03/1997 al Registro Partic. n. 2223 Reg. Gen. 10493.  
Segue comunicazione n. 5126 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2006 e cancellazione totale eseguita in data 04/05/2009

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto a firma del Notaio Dott.ssa del 18/09/2012 al Rep. n. 55527/22319 iscritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 26/09/2012 al Registro Partic. n. 7130 Reg. Gen. 48129  
Segue comunicazione n. 8254 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/07/2016 e cancellazione totale eseguita in data 24/08/2016

**Compravendita:** Atto a favore del signor a firma del Notaio Dott. (Notaio in Settimo Milanese) del 12/12/2014 al Rep. n. 113292 racc. 28554 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 16/12/2014 al Registro Particolare n. 46353 Reg. Gen. 63762.

**Compravendita:** Atto a favore dei signori , in regime di separazione dei beni con , e in regime di separazione dei beni con , a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 22/07/2016 al Rep. n. 410410 racc. 30887 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1 in data 02/08/2016 al Registro Particolare n. 36979 Reg. Gen. 54255.

- **Altre limitazioni d'uso**  
Non conosciute.

## 6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo nella figura del , con sede a Milano che amministra lo stabile.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione decorre dal 01/10 e termina il 30/09 dell'anno successivo:

Spese ordinarie di gestione (arrotondate) 2020-21	€ 1.730,00
Spese ordinarie di gestione (arrotondate) 2021-22	€ 2.300,00
Spese ordinarie di gestione (arrotondate) 2020-21	€ 1.870,00
Spese ordinarie non pagate al 12/2023	€ 4.345,89
Spese straordinarie (impianto citofonico) non pagate	€ 758,63
<b>Ammontare del debito al 12/2023</b>	<b>€ 5.104,78</b>
Millesimi di proprietà appartamento (comprese parti comuni)	35,87
Altre cause in corso	Si (per recupero credito)

La gestione del riscaldamento centralizzato è affidata alla società Progest Gestioni Immobiliari ( ):

Spese ordinarie annue di riscaldamento immobile	€ 1.763,00
<b>Ammontare del debito al 12/2023</b>	<b>€ 5.042,00</b>
Millesimi di riscaldamento appartamento	6/6072

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, 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 conosciuti.

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

Sì, attraverso servoscala esterno.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Nel PGT vigente l'immobile è così urbanisticamente contraddistinto:

- Riquadro 1 – Municipio 8 – Nucleo di identità locale 74 (Sacco)
- zona "TUC" (tessuto urbano consolidato)
- ADR = ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile
- Insiemi urbani unitari

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato di via Val Lagarina è stato realizzato da **INA Casa** nell'ambito di un piano di lottizzazione di notevoli dimensioni negli anni **dal 1961 al 1965**. Il perito non ha avuto accesso al fascicolo del fabbricato ma, considerati il tipo di lottizzazione e l'ente che ha realizzato l'intervento di edilizia economica popolare (Gestione INA Casa già I.A.C.P. e poi Aler) si può ragionevolmente ritenere che l'abitabilità sia stata rilasciata per l'intero piano di lottizzazione secondo i criteri e le modalità dell'epoca della costruzione.

La ricerca del certificato di abitabilità presso l'archivio telematico del Comune di Milano che richiama le pratiche edilizie antecedenti il 1993 non ha dato alcun esito. Nei documenti disponibili non c'è alcun rimando a condoni o autorizzazioni edilizie in sanatoria.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato occorre rilevare che è stato interessato da interventi edilizi ed ha subito modifiche tali da necessitare di provvedimenti autorizzativi. Risulta presentato presso il Comune di Milano:

- Permesso di costruire in sanatoria n. 000886 in data 1/10/2013

(Nota: al momento della stesura della presente relazione il perito non ha preso ancora visione del suddetto permesso e si riserva di produrlo appena disponibile).

### 7.2. Conformità edilizia:

L'immobile **NON** è conforme dal punto di vista edilizio:

- Sono state ricavate due verande chiuse in luogo dei due balconi.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

Il Permesso di costruire in sanatoria, una volta denominato Concessione edilizia in sanatoria, è disciplinato dal Testo Unico dell'Edilizia, e si può chiedere per interventi eseguiti in

assenza di permesso o in difformità da esso, ma assentibili. Requisito fondamentale è che sussista la cosiddetta **doppia conformità** alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria.

Nel caso di specie si può essere ragionevolmente certi che la chiusura dei balconi non sia operazione consentita dal punto di vista edilizio perché determina un aumento di volume e impedisce l'aerazione diretta dei locali bagno e cucina. Non si esclude altresì che sia operazione tassativamente vietata dal regolamento di condominio al pari di molti altri immobili della stessa lottizzazione già periziati dallo scrivente.

Per regolarizzare l'immobile e riportarlo allo stato licenziato è necessario rimuovere le due verande realizzate. Per le attività edilizie di ripristino e smaltimento dei rifiuti di risulta si stimano costi forfettari per **€ 1.500,00**.

### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale presentata in data 24/03/2014 da **NON è conforme** allo stato di fatto per due ragioni:

- l'appartamento presenta due balconi aperti in luogo delle verande chiuse esistenti. La realizzazione delle verande tuttavia non può essere stata autorizzata dal punto di vista edilizio e quindi la rappresentazione dell'appartamento – ancorché errata - è da considerarsi corretta, ovvero come dovrebbe essere;
- la cantina al piano interrato è rappresentata in modo difforme: non è identificata dal n. 2 (come nel rogito) ma dal n. 12; non è la seconda in lato sud ma la prima; l'altezza utile interna non è 210 ma 224; la zona di accesso è completamente diversa rispetto a quanto rappresentato.

La visura catastale è corretta.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale al fine di precisare la cantina.

Per l'attività catastale il perito stima necessario un costo professionale di **€ 500,00**.

## 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:

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Appartamento	mq	109,77	100%	<b>109,77</b>
Balconi (verande)	mq	7,44	30%	<b>2,23</b>
Cantina	mq	8,20	25%	<b>2,05</b>
<b>Totale</b>	mq	125,41		<b>114,00Arr.</b>

## 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 (ultimo disponibile) considerata la zona:  
Suburbana E8 – Sacco / Quarto Oggiaro per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione ottimo
- Agenzie immobiliari di Milano Vialba e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano (via Val Lagarina – Sacco – Quarto Oggiaro) per abitazioni in stabili di seconda fascia (min-max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.800 €/mq a 2.300 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.960 €/mq a 2.660 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.500 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 2.300 €/mq.**

### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione economica	A/3	mq 114,00	€ 2.300,00	<b>€ 262.200,00</b>

### 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.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	13.110,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	2.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione + riscaldamento dello stabile arrotondate (ultimi 2 anni)	- €	10.150,00
	<b>Totale - €</b>	<b>25.260,00</b>

**Valore dell'usufrutto:**

I coefficienti utili a determinare il valore del diritto di usufrutto vitalizio sono fissati in forza di apposito Decreto. Con Decreto 19 dicembre 2018 (in G.U. n. 301 del 28.12.2017) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,80% (D.M. 12 dicembre 2018, in G.U. n. 291 del 15 dicembre 2018) rispetto al saggio dello 0,30% vigente nel 2018.

Il valore dell'usufrutto si ottiene moltiplicando la rendita annuale dell'immobile (cioè il valore della piena proprietà) per il tasso di interesse legale in vigore per il coefficiente corrispondente all'età del titolare del diritto. Alternativamente si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per la percentuale stabilita in funzione dell'età del titolare.

Dati necessari al calcolo:

Dati riferiti al 1/1/2024	
Data di nascita	= <b>64 anni</b> (da 64 a 66)
Data di nascita	= <b>62 anni</b> (da 61 a 63)
Tasso al 2018	= 0,30%
Fattore moltiplicatore	= 36

Diritto di usufrutto del signor

€ 237.000,00 x 50% = € 118.500,00

Diritto di usufrutto della signora

€ 237.000,00 x 55% = € 130.350,00

ovvero mediamente circa € 124.000,00

Il valore dell'immobile gravato dal diritto di usufrutto è pari a 237.000 – 124.000 = **€ 113.000**

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore intero dell'immobile al netto delle decurtazioni (arrotondato)	<b>€ 237.000,00</b>
Valore del diritto di usufrutto dell'immobile	<b>€ 124.000,00</b>
Valore della nuda proprietà dell'immobile	<b>€ 113.000,00</b>

**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 man-

canza 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

Immobile da regolarizzare dal punto di vista edilizio.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 30/12/2023

l'Esperto Nominato



### ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Atti di fabbrica
- 7) APE
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti  
Copia privacy della perizia