

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 921/2020**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Pozzuolo Martesana, Via Taranto n. 18  
Appartamento al piano 1° (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: fb@fbarchit.it  
Pec [flavia.buonaio@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaio@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Pozzuolo Martesana, Via Taranto n. 18

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 156, subalterno 9**

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. Omissis(debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene oggetto di procedura esecutiva; il Sig. Omissis(debitore esecutato) non risulta residente in Comune di Pozzuolo Martesana. [Per approfondimenti si rimanda la paragrafo 3.1 della relazione di stima]

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: **Euro 40.041,56**

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN POZZUOLO MARTESANA - VIA TARANTO N. 18**  
 Appartamento al piano 1° (2° 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 Pozzuolo Martesana, Via Taranto n. 18, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis** nato in SRI LANKA il 04/04/1984, c.f. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nato in SRI LANKA il 02/08/1984, c.f. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Pozzuolo Martesana ed acquisito in data 17.12.2020, il Sig. **Omissis**(debitore esecutato) risulta residente in Pozzuolo Martesana presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Taranto 18; la famiglia anagrafica è composta oltre che dallo stesso debitore da Omissis nata il 24/08/1989 in Sri Lanka; Omissis nato il 29/07/2013 a Melzo (MI); Omissis nata il 10/01/2017 a Melzo (MI) e Omissis nata il 17/11/1960 in Sri Lanka.

Nella comunicazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzuolo Martesana il Sig. **Omissis** risulta essere coniugato in Sri Lanka con atto non trascritto nel Comune di residenza mentre il Sig. **Omissis**(debitore esecutato) non risulta iscritto all'anagrafe di predetto Comune.

*(all. 01- Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis) e comunicazione dell'Ufficio Anagrafe)*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pozzuolo Martesana come segue:**

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/2**;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/2**.

Dati identificativi: **foglio 7, particella 156, subalterno 9.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 50 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 48 m<sup>2</sup>, rendita Euro 150,81

Indirizzo: Comune di Pozzuolo Martesana, Via Taranto n. 18, piano 1-S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/12/2014 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2014 protocollo n. MI0778206 in atti dal 24/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 305434.1/2014);

Situazione dell'unità immobiliare dall' 11/12/1998 derivante da: VARIAZIONE del 11/12/1998 in atti dal 11/12/1998 PROPOSTA DI CLASSAMENTO (n. 226651.1/1998);

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

#### 1.4 Coerenze

Dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, Via Taranto

Del vano cantina: vano cantina di proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, vano cantina di proprietà di terzi, Via Taranto.

*(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - 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 Pozzuolo Martesana

Fascia/zona: Centrale / CENTRO URBANO

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 80 mt. circa dai bus – linee Z404 e Z405.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5.5Km dallo svincolo della tangenziale Esterna di Milano (A58).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 4 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato destinato a cantine; al piano terra il fabbricato è dotato di aiuole recintate con rete metallica plastificata e posteriormente di piccoli giardini privati di pertinenza delle unità abitative al piano rialzato.

Lo stabile è accessibile da Via Taranto per mezzo di portone in alluminio anodizzato e vetri con doppia anta a battente; dall'atrio condominiale, tramite una scala interna a salire fino alla quota del piano rialzato, si raggiunge il vano scala comune che consente di accedere ai pianerottoli di distribuzione che distribuiscono le unità immobiliari ai diversi piani. La scala dell'atrio condominiale ha alzate e pedate in marmo; l'atrio condominiale il vano scala e i pianerottoli sono intonacati e tinteggiati con fascia inferiore finita a smalto bucciato; la scala condominiale è realizzata con scalini a sbalzo in graniglia con parapetto e corrimano in ferro verniciato; i pavimenti dei pianerottoli sono in marmette di graniglia.

- struttura: muratura portante in c.a.;
- copertura: in eternit su orditura in travi prefabbricate tipo "Varese";
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura perimetrale in cemento;
- accesso pedonale: portone in alluminio anodizzato color bronzo dorato e vetri con doppia anta a battente ed apertura manuale;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore esterno: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di "Denuncia per Opere Edili N. N. 40/61 del 17.08.1961".

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

Unità immobiliare sita in Comune di Pozzuolo Martesana, Via Taranto n. 18, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano interrato; l'appartamento è dotato di ripostiglio in quota (controsoffitto) al di sopra della zona ingresso.

#### Appartamento

- esposizione: mono affaccio ad Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con rivestimento in pannelli in legno;
- infissi esterni: in legno alluminio bianco e vetrocamera
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: tipo a battente in legno naturale;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno e nella parte retro-pensili del locale cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio e caldaia murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale sopra descritta;
- climatizzazione: split a parete in camera da letto con unità esterna sul balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, e vasca a semicupio;
- altezza dei locali: h. mt. 2,98;
- condizioni generali: mediocri.

Il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posto al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. L'interno si presenta completamente ingombro di vecchie suppellettili e vecchi arredi.

#### Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: calcestruzzo
- pareti: in intonacate;
- altezza dei locali: h. mt. 2,19 circa.

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** no.

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 27.08.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario del bene, Avv. Omissis, è stata ricevuta dal Sig. Omissis (debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene oggetto di procedura esecutiva. Il Sig. Omissis (debitore esecutato) non risulta residente in Comune di Pozzuolo Martesana come da comunicazione ricevuta dall'ufficio anagrafe di predetto Comune (all. 01).

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta)*

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio in Corleone, che fa stato fino al 5.11.2020 (all. 06), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 07) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 08) e valide fino al 1.09.2021, risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis di Milano in data 29.12.2004 n. 203246/26189 di repertorio, registrata a Milano 4 il 22.01.2005 al n. 665 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25.01.2005 ai nn. 8193/4248 a carico di Omissis e di Omissis.

*(all. 07 - Atto di provenienza)*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 22.09.2000 al 25.01.2005

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 22.09.2000 nn. 56327/6085 repertorio, registrato a Milano il 29.09.2000 al n.26137 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 28.09.2021 ai nn. 88469/59888.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Omissis Notaio in Corleone, che fa stato fino al 5.11.2020 (all. 06), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 07) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 08) e valide fino al 1.09.2021, 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 25.01.2005 ai nn. 8194/1688 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 29.12.2004 rep. 203247/26190

a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. a r.l. con sede in Milano, c.f. 00715120150

contro Omissis e Omissis.

Importo ipoteca € 230.000,00 di cui € 115.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 27.07.2020 rep. 1674 trascritto il 30.10.2020 ai nn. 121246/77067 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà ciascuno in favore di RED SEA SPV SRL con sede in Conegliano, c.f. 04938320266

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria per immobile (all. 08,) valida fino al 1.09.2021 e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 06) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Basiano (MI), Via Marconi 1, nella persona dell'Amministratore Omissis che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di proprietà: 43.50**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Non vi è regolamento condominiale.

## 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le spese ordinarie sono state saldate interamente fino alla quota totale preventivata per l'esercizio corrente 01/01/2021 – 31/12/2021.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

Spese ordinarie medie annue. Euro 800,00 – 1.000,00.

Cause in corso: l'amministratore segnala che vi sono in atto altre procedure esecutive nei confronti di altri condomini i quali hanno dei saldi a debito molto elevati:

- Proprietà Omissis
- Proprietà Omissis
- Proprietà Omissis
- Proprietà Omissis

L'amministratore specifica inoltre che il condominio sta effettuando un rientro con la società CAP (ex Omissis) di cui mancano due rate.

Eventuali problematiche strutturali: CIS - non effettuato  
- necessità di rifacimento tetto

*(all. 09 - Estratto conto spese condominiali)*

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

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati.

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

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta a seguito di "Denuncia per Opere Edili N. N. 40/61 del 17.08.1961".

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pozzuolo Martesana in "Ambiti della città consolidata residenziali" e 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 con procedura telematica in data 09.02.2021 P.G. 1307 ed in data 11.03.2021 ha ricevuto le Pratiche Edilizie richieste in formato digitale a mezzo PEC dall' ufficio tecnico del Comune di Pozzuolo Martesana.

Indica di seguito quanto inoltrato dal Comune:

- **Denuncia per opere edilizie N. 40/61 del 17.08.1961 Prof. n. 2735**

Intestazione: Omissis.

Con la P.E. di cui sopra si autorizzava la realizzazione di "una nuova casa d'abitazione" in Comune di Pozzuolo Martesana.

**N.B.:** Si segnala che nella descrizione particolareggiata delle opere è riportato che **la copertura del fabbricato è "in eternit con orditura in prefabbricati di tipo TAU o Varese"**.

*(all. 10 - Denuncia per opere edilizie N. 40/61 del 17.08.1961 ed elab. grafici)*

In data 10.10.1962 il Comune di Pozzuolo Martesana rilasciava **Autorizzazione di abitabilità** per lo stabile di cui sono parte i beni in oggetto.

*(all. 11 - Autorizzazione di abitabilità del 10.10.1962)*

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia per opere edilizie N. 40/61 del 17.08.1961. In particolare:

- demolizione del tavolato posto a separazione tra il disimpegno d'ingresso/antibagno e il locale soggiorno pranzo con angolo cottura con la relativa porta;
- demolizione di parte dei tavolati posti a separazione tra il locale soggiorno/pranzo e il vano cottura;
- spostamento di una porzione di tavolato posto a separazione tra il locale soggiorno e il bagno;
- abbassamento del soffitto sulla zona d'ingresso con formazione di controsoffitto portante con funzione di ripostiglio in quota.

Dalla rappresentazione grafica di cui alla fig.2 (al successivo punto **7.3 Conformità catastale**), è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

### Regolarizzabili mediante

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e

future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Dovrà essere inoltre prevista la ricostruzione del tavolato posto a separazione tra il soggiorno e la zona d'ingresso antistante il bagno, con relativa porta interna, al fine della formazione di regolamentare antibagno; il costo complessivo dell'intervento è stimato in larga massima in un importo minimo pari ad **Euro 1.800,00**.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 4.300,00 circa.**

La scrivente segnala che nella descrizione particolareggiata delle opere contenuta all'interno della Denuncia per Opere Edilizie del 17.08.1961 è indicato che la copertura condominiale del fabbricato è stata realizzata in eternit.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere alla copertura del fabbricato che, vista solo dall'esterno e dal piano terra (in quanto non raggiungibile), presenta presumibilmente manto in lastre di cemento amianto (eternit). Fatta salva la verifica dell'effettivo stato della copertura del fabbricato a cura del Condominio, il futuro aggiudicatario dovrà eventualmente chiedere all'amministratore del condominio di far rimuovere e smaltire la copertura e di sostituire il manto con diverso materiale.

L'importo economico necessario per tale operazione, compreso di smantellamento, isolamento dei luoghi, smaltimento in discarica dell'eternit, presentazione della pratica ASL e della certificazione di avvenuto smaltimento, può venire quantificata in via cautelativa e di larga massima in complessivi Euro 10.640,00 circa. Il costo di larga massima per l'installazione di una nuova copertura è conseguente alle scelte architettoniche, esecutive e relative ai materiali che il Condominio riterrà liberamente di effettuare; pertanto si stima, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di Euro 11.200,00 ed un massimo di Euro 14.000,00 (media Euro 12.600).

**La sottoscritta ipotizza quale costo complessivo per la sostituzione del manto di copertura condominiale l'importo di Euro 23.240,00.**

Per la porzione immobiliare oggetto della presente, stima pertanto un costo medio calcolato su 43,50 millesimi di proprietà relativi a detta porzione, **pari ad Euro 1.010,94 circa**.

### 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data

2.03.1970.

Tali difformità riguardano in particolare:

- demolizione del tavolato posto a separazione tra il disimpegno d'ingresso/antibagno e il locale soggiorno pranzo con angolo cottura con la relativa porta;
- demolizione di parte dei tavolati posti a separazione tra il locale soggiorno/pranzo e il vano cottura;
- spostamento di una porzione di tavolato posto a separazione tra il locale soggiorno e il bagno;
- abbassamento del soffitto sulla zona d'ingresso con formazione di controsoffitto portante con funzione di ripostiglio in quota.

**Regolarizzabile mediante: DOCFA** per diversa distribuzione interna (la futura planimetria catastale dovrà rappresentare lo stato dei luoghi successivi alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria).

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

**N.B.:** precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E dell' 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.

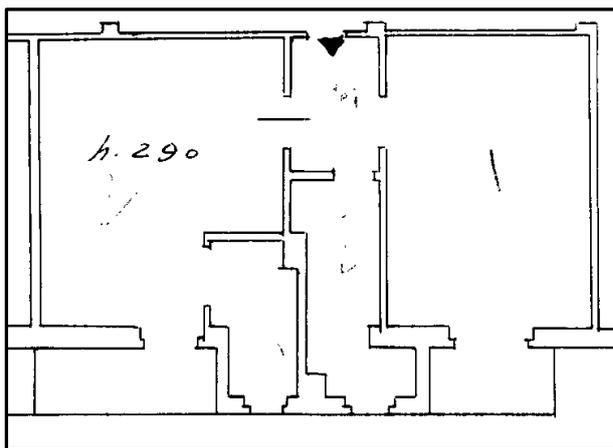


Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 2.03.1970

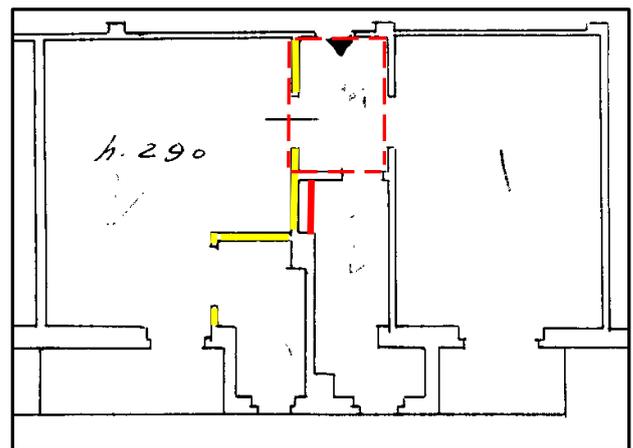


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 26.07.2021

## 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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	45,87	100%	45,87
Balconi	mq.	4,85	30%	1,46
Cantina	mq.	6,50	25%	1,63
		<b>57,22</b>		<b>48,95</b>
		mq. lordi		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 altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta 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.

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 e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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) 2° semestre 2020 – Comune di Pozzuolo Martesana – Fascia/zona: Centrale – CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona 0  
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:  
valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.250,00/mq.
- TeMA - 2° semestre 2020 – Comune di Pozzuolo Martesana  
Quotazioni “appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare”:  
valore di compravendita da € 800,00/mq. a € 1.200,00/mq.
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	48,95	€ 1.000,00	€ 48.950,00
				<b>€ 48.950,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 48.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 2.447,50</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 5.450,00</b>
• Oneri smaltimento tetto in cemento-amianto e rifacimento	<b>-€ 1.010,94</b>
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni</u></b>	<b>€ 40.041,56</b>
<b><u>LIBERO</u></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 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 non risulta locato.

## **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare oltre alle criticità già descritte in ordine alla conformità edilizia e catastale del bene nonché alle eventuali opere di "bonifica" da prevedersi qualora le circostanze di "rischio" descritte fossero accertate.

---

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/email.

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.

Milano, 6.09.2021

I'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01- Certificato di residenza e stato di famiglia (Omissis) e comunicazione dell'Ufficio Anagrafe:

all. 02 - Visura storica per subalterno;

all. 03 - Planimetria catastale;

all. 04 - Estratto di mappa;

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta):

all. 06 - Certificazione notarile in atti;

all. 07 - Atto di provenienza;

all. 08 - Ispezioni ipotecarie;

all. 09 - Estratto conto spese condominiali;

all. 10 - Denuncia per opere edilizie N. 40/61 del 17.08.1961 ed elab. grafici;

all. 11 - Autorizzazione di abitabilità del 10.10.1962.