



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 727/2020

GIUDICE: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Fabio Festa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 - unità immobiliare in Milano - via Pietro Gaggia 17



ESPERTO NOMINATO: Arch. Maurizio Angeloni

Albo degli Architetti di Pesaro e Urbino al n. 358
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 12022

con studio in Monte Porzio (PU)
e-mail: arch.angeloni@gmail.com
PEC: maurizio.angeloni@archiworldpec.it

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1 Descrizione del bene	
1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato	
1.3 Identificazione catastale	
1.4 Coerenze	
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	
2.2 Caratteristiche descrittive edificio	
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati	
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	
2.5 Certificazioni conformità impianti	
2.6 Certificazioni idoneità statica	
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	
3. STATO OCCUPATIVO	7
3.1 Detenzione dei beni	
3.2 Contratti di locazione/comodato	
4. PROVENIENZA	7
4.1 Attuali proprietari	
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)	
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni	
5.1.2 Misure penali	
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione	
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	
5.2.1 Iscrizioni	
5.2.2 Pignoramenti	
6. ALTRE INFORMAZIONI	9
6.1 Informazioni condominiali	
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	9
7.1 Pratiche edilizie	
7.2 Conformità edilizie	
7.3 Conformità catastali	
7.4 Situazione urbanistica	
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA	10
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	
8.2 Calcolo della superficie commerciale	
9. STIMA DEI BENI	11
9.1 Criterio di stima	
9.2 Fonti di informazione	
9.3 Calcolo del valore di mercato	
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. ALLEGATI	14

INDICE SINTETICO**Lotto 1***Laboratorio*

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Pietro Gaggia 17
 Categoria: _____ abitazioni di tipo economico A/3
 Tipologia: _____ appartamento, 3 locali + servizi
 Dati Catastali: _____ foglio 561, particella 111, sub. 754
 Diritto e quota: _____ proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ da verificare
 Conformità catastale: _____ piccola difformità
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: _____ no, adattabile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: _____ no

Superficie commerciale: **45,00 m²**
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: **€ 85.500,00**

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Milano, via Pietro Gaggia 17, Municipio 4

Fascia/Zona:

- Lodi - Corvetto

Destinazione funzionale prevalente:

- residenziale

Urbanizzazioni:

- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi di zona:

- negozi di vario genere, uffici postali, parchi, impianti sportivi, scuole.

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- Linea metropolitana M3, stazioni di Porto di mare, Corvetto Rogoredo.

Linee automobilistiche ATM 84, 95.

Linee ferroviarie suburbane S1, S2, S12 e S13, linee regionali, nazionali e ad alta velocità (stazione di Milano Rogoredo).

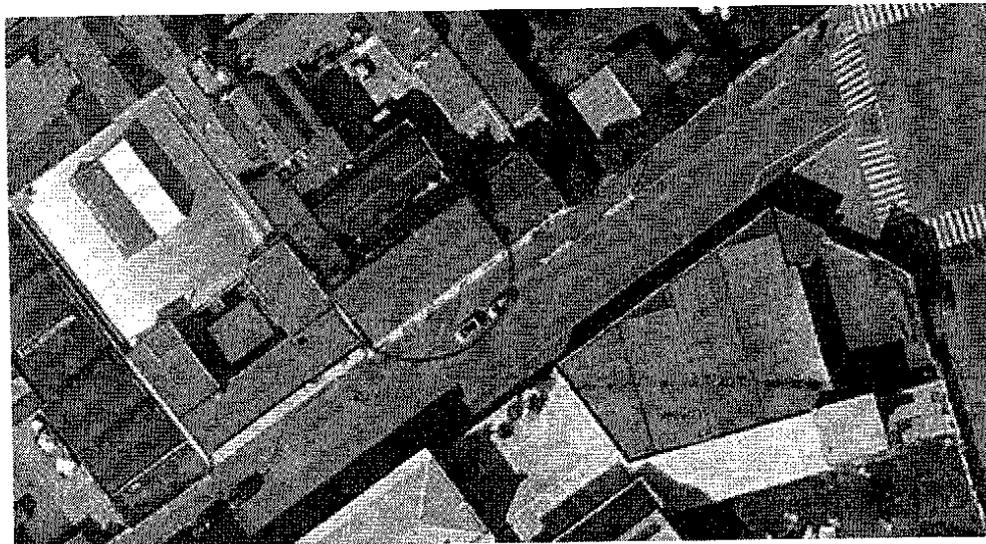


Fig. 1e 2: inquadramento territoriale - individuazione aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova nel quartiere Rogoredo, zona sud-est del comune di Milano ed è un edificio in linea che si sviluppa lungo Via Gaggia, costituito da 2 corpi di fabbrica rispettivamente di 2 e 3 piani fuori terra. All'unità residenziale si accede da Via Gaggia tramite un accesso carraio e uno pedonale. L'ingresso carraio immette in un cortile interno, dove affacciano altre costruzioni a destinazione anche non residenziale. Dall'ingresso pedonale si accede invece ad una scala coperta che attraversando una terrazza comune, porta salendo ancora, al ballatoio di accesso agli appartamenti del secondo e ultimo piano. La struttura dell'edificio è in muratura con copertura a capanna. Lo stato manutentivo delle parti esterne (facciate, cortili, accessi, terrazza e ballatoio), è da considerarsi appena sufficiente. Non sono presenti servizio di portineria e ascensore.

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario)

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:	stato conservativo
Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Discreto
Portoni d'ingresso: ingresso carrabile in legno, ingresso pedonale in metallo	Scadente
Pavimentazione esterna: cemento per il cortile, gres per terrazza e ballatoio	Discreto
Scala: prima rampa coperta in graniglia, seconda rampa scoperta con struttura e pedate in ferro	Discreto
Manto di copertura: copertura a capanna, doppia falda, con manto di copertura in marsigliesi	Buono
impianti:	stato conservativo
Citofonico: si	Non funzionante
Ascensore: no	-
Elettrico: si	Scadente
Termico: no	-
Idrico: si	Scadente
Rete fognaria: si	Normale
strutture:	stato conservativo
Copertura: copertura falde, struttura in legno	Discreto
Solai: laterocemento	Discreto
Strutture verticali: muratura in mattoni pieni, muratura di tamponamento	Scadente

Nota: all'interno dell'unità immobiliare, causa ponti termici, sono evidenti in diverse zone, sulle pareti perimetrali, formazioni di macchie scure, muffe.

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata

Stato conservativo

Finiture dell'appartamento

Piano I-S1

Esposizione doppia su Via Gaggia e cortile comune interno

INGRESSO- SOGGIORNO- CUCINA	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe per ponti termici), zona cottura piastrellata	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi interni: porte a battente in legno	Buono
	Infissi esterni: finestra in alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio,	Buono
	Infissi esterni: portone di ingresso blindato	Scadente
ANTIBAGNO	Sanitari: lavabo	Normale
	Pavimenti: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti: piastrelle in ceramica	Normale
	Soffitti e pareti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi interni: porta in legno	Buono
BAGNO	Sanitari: doccia, wc, bidet	Normale
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti: piastrelle ceramica	Normale
	Soffitti e pareti: tinteggiatura semplice (muffe)	scadente
	Infissi interni: porta in legno	Buono
CAMERA 1	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe per ponti termici)	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi interni: porta in legno	Buono
	Infissi esterni: finestra in alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio,	Buono
CAMERA 2	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice (muffe per ponti termici)	Scadente
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Scadente
	Infissi interni: porta in legno	Buono
	Infissi esterni: finestra in alluminio con vetrocamera, persiane in alluminio,	Buono
IMPIANTI	Impianto termico: caloriferi a parete e sottofinestra in alluminio, caldaia esterna sul ballatoio per riscaldamento e acqua	Buono
	Impianto elettrico: sotto traccia con alcuni collegamenti con cavi esterni, ventola per areazione forzata in bagno	Normale

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

Dalla consultazione della banca dati del CENED non risulta registrato nessun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto della relazione:

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: nessuna certificazione disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: nessuna certificazione disponibile
- Conformità impianto elettrico: nessuna certificazione disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

Non disponibile (inviate richieste documentazione edilizia al comune di Milano e al progettista Arch. Martelli, in attesa di riscontro)

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non presenta barriere architettoniche al suo interno ma non soddisfa il requisito di accessibilità in quanto al secondo piano senza ascensore.
Risponde al requisito di adattabilità

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16/07/2021, era presente [redacted] [redacted] comproprietario dell'immobile assieme alla Sig.ra [redacted].
L'appartamento risultava occupato e abitato.

3.2 Contratti di locazione/comodato

Dalle indagini effettuate in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione sugli immobili relativi al procedimento.

Allegato 5: richieste informazioni contratti di locazione

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4.1 Attuali proprietari

[redacted] per la quota di 1/2
[redacted] quota di 1/2

Proprietari dal 14/12/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dr. De Rosa Giuseppe, Milano (MI), data 14/12/2009, rep. n. 22498/16552, trascritto a Milano 1 in data 23/12/2009, registro generale n° 73970 registro particolare n° 47705

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- a favore: [redacted] ciascuno per la quota di 1/2
- contro: **SALFO S.R.L.**

oggetto della vendita:

"in **Milano, via Pietro Gaggia 17**, appartamento al piano secondo di due locali oltre cucina e servizi"

Allegati 1 e 3: visura storica e atto di provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

- SALFO S.R.L.

- proprietaria per 1/1 fino al 14/12/2009, foglio 561, particella 111, **sub. 754** ex sub 731/735/736
- proprietaria per 1/1 fino al 08/08/2008, **sub. 731** (soppresso x fusione e frazionamento) in forza di atto di compravendita del 09/05/2005, trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 18/05/2005, registro generale n° 34697, registro particolare n° 19197
- proprietaria per 1/1 fino al 08/08/2008, **sub. 735/736** (soppressi x divisione)
- proprietaria per 1/1 fino al 21/10/2005, **sub 714** ex sub 735/736 in forza di atto di compravendita del 13/05/2005, trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 19/05/2005, registro generale n° 35169, registro particolare n° 19438
- [redacted] proprietaria per 1/1 fino al 09/05/2005, foglio 561, particella 111, **sub. 731** in forza di atto di compravendita del 28/02/2005, trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 17/03/2005, registro generale n° 17952, registro particolare n° 10325
- [redacted] proprietari ciascuno per 1/4, 1/4, 2/4, fino al 28/02/2005, foglio 561, particella 111, **sub. 731** ex sub dal 501 al 520, per successione del 29/09/1998
- [redacted] proprietari ciascuno per 1/4, 1/4, 2/4, fino al 13/05/2005, foglio 561, particella 111, **sub. 714** ex sub dal 501 al 520, per successione del 29/09/1998

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: È presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

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

- 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni
Nessuna formalità trascritta
- 5.1.2 Misure penali
Nessuna formalità trascritta
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite
Nessuna formalità trascritta
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione
Nessuna formalità trascritta
- 5.1.5 Altre limitazioni d'uso
Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro:

- [redacted] in qualità di debitore ipotecario, diritto di proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] in qualità di debitore ipotecario, diritto di proprietà per la quota di 1/2
- [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca

A favore:

BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. in qualità di creditore ipotecario
 14/12/2009 - atto notarile pubblico, notaio De Rosa Giuseppe - Milano, repertorio n. 22499/16553
 23/12/2009 - iscritto a Milano 1, registro generale n. 73971, registro particolare n. 15508
 Relativamente all'unità negoziale 1, per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà
 Capitale: € 188.000,00 Tasso interesse annuo: 2,5% Totale: € 338.400,00
 Durata: 30 anni

Unità negoziale n. 1 - F205 - MILANO
 Immobile n. 1
 Foglio 561, Particella 111, Subalterno 754
 A3 - abitazione di tipo economico consistenza 3,5 vani

5.2.2. Pignoramenti

Pignoramento

Contro: [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2

A favore: **FL MINIZIA S.R.L.**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

20/07/2020 - atto giudiziario, repertorio n. 9443

20/10/2020 - trascritto a Milano 1, registro generale n. 67557, registro particolare n. 43478

Unità negoziale n. 1 - F205 - MILANO

Immobile n. 1

Foglio 561, Particella 111, Subalterno 754

A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani

Precetto notificato per l'importo di euro 191,532,90 oltre interessi e spese fino al soddisfo

Allegato 4: ispezioni ipotecarie

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.1 Intervento trascritto

Ricorso per intervento del cessionario del credito e di costituzione di nuovo difensore
 Domanda di annotazione del 29/06/2021, reg. generale n. 51832, reg. particolare n. 6669
 Cessione dell'ipoteca a favore di DAVIS & MORGAN S.P.A.

Allegato 9: intervento

6.2 Informazioni condominiali

informazioni richieste all'amministratore del condominio Corte Gaggia

Spese annue medie di gestione ordinaria	€ 700,00
Cause in corso	Pignoramento
Ammontare debito residuo al 31/08/2021	€ 3213,50
Millesimi di proprietà	30,6/1000

Allegato 6: informazioni condominio

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Agibilità, concessioni in sanatoria

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Agibilità n. 255/1935 del 16/03/1935
- Agibilità n. 315/1937 del 08/06/1937
- Agibilità n. 532/1952 del 10/05/1952
- Agibilità n. 744/1953 del 23/06/1953
- Agibilità n. 108/1959 del 06/02/1959
- Concessione edilizia in sanatoria n°15669 del 30 giugno 2003
- Concessione edilizia in sanatoria n°15709 del 30 giugno 2003
- Concessione edilizia in sanatoria n°126 del 15 febbraio 2005
- Denuncia Inizio Attività del 2006 (richiesta accesso agli atti inoltrata)

Allegato 7: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Richiesta di Accesso agli Atti - Pratiche edilizie richieste allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Milano

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 16/07/2021, differisce in maniera minima con la planimetria catastale in atti del 08/08/2008 solo per la posizione della parete del disimpegno al bagno, ma non essendo ancora stato possibile visionare le pratiche edilizie richieste per un confronto con lo stato di fatto, non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia.

Il fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica/agibilità non è ancora stato reperito dai competenti Uffici, non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi richiesti, verrà integrata la presente relazione.

Allegato 8: richieste visura atti Comune di Milano

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 16/07/2021, differisce in maniera minima con la planimetria catastale in atti del 08/08/2008, solo per la posizione della parete del disimpegno al bagno.

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- ARU - ambiti di rinnovamento urbano (art. 23)
- Fattibilità geologica: classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44)
- Sensibilità paesistica bassa
- NIL 35
- Immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;
- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverno, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/soffotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;
- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.I. (m ²)	Rapporti mercantili	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	50,0	90%	45,0

Superficie desunta da planimetria catastale e rilievi metrici di verifica

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **16/07/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)
- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2020;
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020.

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato
 Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione settembre 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Milano	appartamento - p 3°	40,00	€ 110.000
Milano	appartamento - p 2°	50,00	€ 145.000
Milano	appartamento - p 6°	50,00	€ 99.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato, per appartamenti con caratteristiche simili, sono mediamente compresi tra 2.900 e 1.900 €/m²

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Milano - Fascia/Zona:
 periferica/MAROCCHETTI,VIGENTINO,CHIESA ROSSA - codice di zona: D18.
 periferica/FORLANINI,MECENATE,ORTOMERCATO, SANTA GIULIA - codice di zona: D15.
 Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:
 "abitazioni di tipo economico- stato conservativo normale" tra €/m² 1.200 e €/m² 1.750

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020: Milano città/settore sud/corvetto
 Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di:
 "appartamenti recenti" tra €/m² 2.300 e €/m² 2.800

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media
 Destinazione: residenziale
 Grado di commerciabilità degli immobili: normale
 Localizzazione: periferica
 Regime del suolo: libero

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** pari a circa **2.000 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
lotto 1 - appartamento	A/3	45,00	€ 90.000,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 90.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€ 4.500,00

Esperto nominato: Arch. Maurizio Angeloni

reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 85.500,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 85.500,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non esistono contratti di locazione attivi

Allegato 5: richieste informazioni contratti di locazione e richiesta proroga

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerate la dimensione dei locali e la loro distribuzione, non si ritiene conveniente alcun frazionamento dell'immobile.

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 16/07/2021
 Data della valutazione: 20/10/2021
 Data della relazione: 03/11/2021

L'esperto nominato
 Arch. Maurizio Angeloni



Il sottoscritto dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, al Debitore e al Custode

Esperto nominato: Arch. Maurizio Angeloni

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

- Allegato 1 - visura storica
- Allegato 2 - estratto di mappa e planimetria catastale
- Allegato 3 - atto di provenienza
- Allegato 4 - ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - richieste informazioni contratti di locazione
- Allegato 6 - informazioni condominio
- Allegato 7 - pratiche edilizie
- Allegato 8 - richiesta visura atti Comune di Milano
- Allegato 9 - ricorso per intervento DAVIS & MORGAN S.P.A.
- Allegato 10 - certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 - fotografie