

# Tribunale di Milano III Sez. Civile

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

signora [REDACTED]

N° Gen. Rep. **636/2018**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **14-01-2020 h. 12,00**

Giudice delle  
esecuzioni:

**dr. Roberto Angelini**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto 1: APPARTAMENTO al piano 6° con vano cantina al piano S1**

TECNICO INCARICATO:

arch. CRISTINABERNO

CF: BRNCST65R66F205M

con studio in MILANO (Mi) Piazza della Repubblica, 27

telefono: 0266987957 fax: 0266987957

email: [arch.cristinaberno@gmail.com](mailto:arch.cristinaberno@gmail.com) PEC: berno.6279@oamilano.it



## INDICE SINTETICO



androne condominiale



pianerottolo / accesso alloggio

**Lotto 1-unico lotto -:** appartamento, al 6° ed ultimo piano, con vano cantina al piano cantinato

### Dati Catastali

#### Corpo A (appartamento)

Bene in : Via Giovanni Battista Morgagni n.28 **20129 Milano (MI)**

Categoria catastale: cat. A/3 (abitazione di tipo economica)

Dati Catastali: foglio 316 particella 124, subalterno 55

### Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo, effettuato con il custode giudiziario avv. Cristina Reina, il 23/10/2019, l'unità immobiliare è utilizzata /abitata dalla proprietaria [REDACTED]



**Contratti di locazione in essere**

Dalla verifica effettuata all'Agenzia delle Entrate è emerso che vi è un contratto registrato a Milano l il 31/01/2017 al n° 2268 serie 3T.

Durata locazione anni 4+4

a partire dal 20/01/2017 sino al 19/01/2021.

Canone mensile € 200,00

All'Agenzia delle Entrate non risulta la recessione anticipata del contratto.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**libero: € 395.000,00** (euro trecentonovantacinquemila/00)

se fosse occupato € 316.200,00 (euro trecentosedicimiladuecento/00).



Bene in **MILANO (Mi)**  
**Via Giovanni Battista Morgagni n. 28**  
piano 6°- s1

## Lotto 1

(appartamento al piano 6° -ultimo piano - con vano cantina al piano interrato)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA: (ALL. 1,2,3,6)

#### Corpo A : APPARTAMENTO CON VANO CANTINA

##### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano – Via Giovan Battista Morgagni n° 28

**Appartamento al piano 6°** (ultimo piano del fabbricato)

**di due locali oltre ai servizi con due balconi e vano cantina.**

L'unità immobiliare di 97 mq commerciali è composta da:

- ingresso/soggiorno con angolo cottura, con accesso al balcone,
- disimpegno
- ripostiglio
- camera da letto
- cabina armadio
- servizio igienico, con accesso al balcone
- vano cantina (al piano interrato).

##### 1.2 Quota e tipologia del diritto

\_\_\_\_\_ piena proprietà

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### 1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (ALL. 2)

Intestazione: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dati identificativi: foglio 316 particella 124, subalterno 55

Dati classamento: Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani,  
superficie catastale mq 99- escluse aree scoperte mq 97-,  
Rendita catastale € 960,61

Indirizzo: Milano Via Giovanni Battista Morgagni n. 28 piano 6-s1

##### 1.4 Coerenze: (ALL. 1, 6)

dell'appartamento

enti comuni (vano ascensore), appartamento di proprietà di terzi,

via Plinio,

via Morgagni,

appartamento di proprietà di terzi, parti comuni;



*della cantina:*  
terrapieno,  
via Plinio,  
cantina di proprietà di terzi, parti comuni,  
parti comuni.



## 2. DETENZIONE DEL DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (ALL. 7)

### 2.1 Detenzione del bene

In occasione del primo accesso (eseguito il 10 Ottobre 2019 previo accordo con il legale della proprietaria [REDACTED], effettuato con il custode [REDACTED] non è stato possibile accedere all'unità immobiliare.

In occasione del secondo sopralluogo eseguito il 23/10/2019 – APPARTAMENTO CON VANO CANTINA – si è riscontrato che l'unità immobiliare, è occupata ed utilizzata dalla proprietaria [REDACTED]

L' appartamento è arredato come ben visibile dalle foto, nel vano cantina vi sono degli oggetti.

### 2.2 Esistenza contratti di locazione

Vi è un contratto di locazione registrato a Milano 1 il 31/01/2017 al n° 2268 serie 3T per una porzione dell'unità immobiliare identificata con il foglio 316, Mappale 124, subalterno 55 (non viene indicato né il locale nè la superficie locata).

Durata locazione anni 4+4 a partire dal 20/01/2017.

Canone annuo € 2.400,00.

L' appartamento ed il vano cantina, da quanto ho potuto constatare durante il sopralluogo, sono abitati/utilizzati solo dalla proprietaria.

All'Agenzia delle Entrate non risulta alcuna recessione anticipata del contratto.

Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente al Pignoramento oggetto della presente procedura.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (ALL. 9)

Dalla certificazione notarile della dottoressa Elena Caprotti che fa stato fino al 26/04/2018

e da ispezione da me eseguita il 19/12/2019 si evince:

### 3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno
- Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

### 3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni:**

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED]



per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro: [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 280.000,00;

Importo totale : € 500.000,00 ;

durata: 10 anni,

Iscritta a Milano 1 in data **19/01/2005** generale n° **3297** particolare n°**565**.

Mutuo stipulato dal notaio di Garbagnate Milanese - dott. Gallavresi Roberto rep. n° 7054/3990 - del 11/01/2005

Gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura.

In data **25/09/2015** il **mutuo è stato rinegoziato** con atto del notaio di Milano - dott. Capaccioni Fabio rep. n° 82381/17628 come risulta dall'**annotazione** alla **Iscrizione** del **06/10/2015** n° generale n° **54991** particolare n° **7342**.

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 40.000,00;

Importo totale : € 72.000,00 ;

durata: 20 anni,

Iscritta a Milano 1 in data **06/11/2007** generale n° **84474** particolare n°**19254**.

Mutuo stipulato dal notaio di Garbagnate Milanese - dott. Gallavresi Roberto rep. n° 11324/6470 - del 26/10/2007

Gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura.

In data **25/09/2015** il **mutuo è stato rinegoziato** con atto del notaio di Milano - dott. Capaccioni Fabio rep. n° 82382/17629 come risulta dall'annotazione alla **Iscrizione** del **06/10/2015** generale n° **54992** particolare n° **7343**.

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo

Importo capitale: € 70.310,00;

Importo totale : € 126.000,00 ;

durata: 20 anni,

Iscritta a Milano 1 in data **09/12/2009** generale n° **70481** particolare n°**14732**.

Mutuo stipulato dal notaio di Nova Milanese - dott. Tommasi Enrico rep. n° 30927/19402 - del 01/12/2009

Gravante sull'unità immobiliare oggetto della procedura.

In data **25/09/2015** il **mutuo è stato rinegoziato** con atto del notaio di Milano - dott. Capaccioni Fabio rep. n° 82383/17630 come risulta dall'annotazione alla **Iscrizione** del **06/10/2015** generale n° **54993** particolare n° **7344**.

- **Pignoramento:**

Verbale di Pignoramento immobili



[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 30/01/2017 n. 4680

Trascritto a MILANO 1 in data **07/02/2017** generale n° **8396** particolare n° **5692**

Importo: € 18.645,56.

- **Pignoramento:**

Verbale di Pignoramento immobiliare

a favore di: [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 28/02/2018 n. 7925

Trascritto a MILANO 1 in data **13/04/2018** generale n° **30437** particolare n° **21732**

Importo: € 9.557,62 oltre ad interessi e spese.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva il 19/12/2019 (mediante banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (ALL. 4)

##### 4.1 Spese di gestione condominiale

Spese medie annue dell'unità immobiliare € 3.850,00 circa

Spese non pagate dalla [REDACTED] € 22.161,79 (sino al 17/12/2019)

Spese non pagate negli ultimi due anni € 7.700,00 circa

Spese non pagate negli ultimi due anni € 15.444,63 (di cui € 7.771,91 per addebiti spese legali) importo comunicato dall'amministratore il 17/12/2019

Millesimi unità immobiliare: 18,00 millesimi proprietà, (millesimi riscaldamento 4 locali su 210)

Inoltre,

- ✓ il preventivo del condominio relativo al periodo 2019/2020 è di circa € 190.700,00, la quota a carico dell'unità immobiliare di proprietà [REDACTED] - comunicata dall'amministratore il 17/12/2019 - è di € 3.897,00;
- ✓ nel Condominio non vi sono altri condomini insolventi.

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

Il fabbricato è dotato di servizio di portineria tutti i giorni.

Il condominio è caratterizzato dal cortile interno dotato, in posizione centrale, di un'ampia area verde piantumata con alberi anche ad alto fusto.

##### 4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'edificio non è dotato di alcun dispositivo (rampe/servoscala/ascensore ecc.) che con-





sentano l'agevole superamento dei dislivelli-gradini esistenti.  
L'edificio non è accessibile ai portatori di handicap su sedia a rotelle.  
L'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento ha le porte di larghezza adeguata al passaggio della carrozzina.

#### 4.4 Attestazione APE

L'esperto ha effettuato visura presso il CENED (**C**ertificazine **E**nergetica degli **E**difici) al fine di verificare l'esistenza di APE/ACE per l'unità immobiliare oggetto della procedura. Tale ricerca non ha consentito di individuare alcuna presentazione di Certificazione Energetica.

#### 4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

### 5. PROVENIENZA (ALL. 6)

Dalla certificazione notarile in atti che fa stato fino al 26/04/2018 e dall'ispezione ipotecaria da me effettuata il 19/12/2019, si evince:

#### 5.1 Attuale proprietaria dal 11/01/2005 ad oggi

signora [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1-regime patrimoniale separazione dei beni - in forza di atto di compravendita del 11/01/2005,

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

notaio dottor Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese rep. 7053/3989

**TR**ascritto a Milano 1 in data **19/01/2005** - Registro Particolare **2009**, Registro Generale **3296**.

Registrato a Milano 2 il 18/01/2005 n° 370 serie 1T.

Prezzo di acquisto dell'unità immobiliare -appartamento con vano cantina- € 345.000,00.

#### 5.2 Precedenti proprietari

dal 09/10/2001 al 11/01/2005

Signor [REDACTED]

[REDACTED] patrimoniale di separazione dei beni,

con atto di compravendita del notaio dr. Sergio Casali del 09/10/2001

rep. n. 83305 racc. 12301. Registrato a Milano il 26/10/2001 al n. 31919 serie IV.

**TR**ascritto a Milano 1 in data **23/10/2001** - Registro Particolare **46462** Registro Generale **67341**.

Da ante ventennio al 9/10/2001

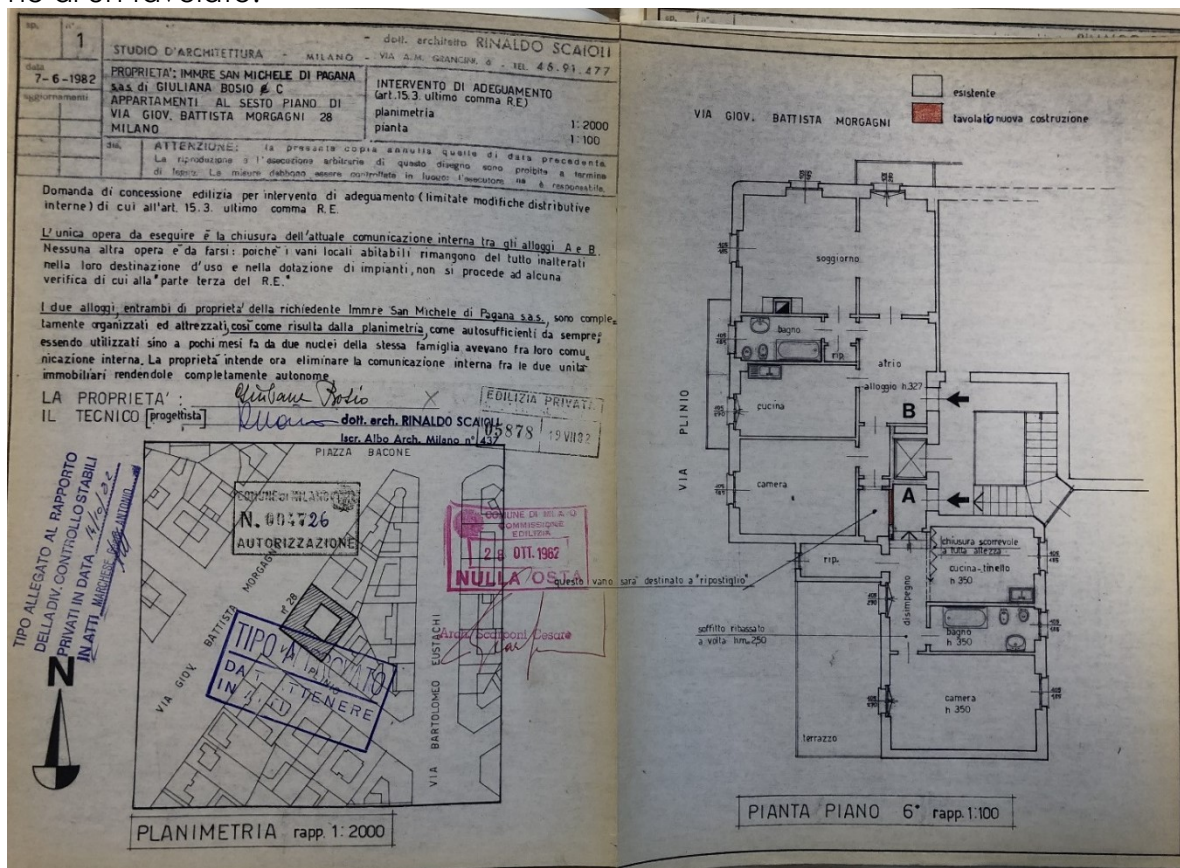
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.



## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA (ALL. 5)

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Visure del Comune di Milano

- L'edificio è stato edificato **ante 01/09/1967**,
- Progetto di edificazione del fabbricato dal piano terra al piano 4°  
Licenza del 1908  
Cartella n. 426 PG 110509/1909
  - Progetto soprizzo realizzato nel 1951 PG 9109
  - Autorizzazione Edilizia N° 4726 del 27/12/1982 Prot .Ed. Privata n°5878 del 19/7/1982  
Richiedente [REDACTED]  
per la divisione dell'appartamento al piano 6° in due alloggi mediante la formazione di un tavolato.



NOTA:

preciso che, catastalmente, i due alloggi (subalterno 54 alloggio A e subalterno 55 alloggio B) sin dal 1955 esistevano. Questo progetto rappresenta correttamente la consistenza/superficie delle rispettive unità immobiliari.

- Condono Edilizio presentato [REDACTED]  
- PG n° 332907/2004 -(relativo alle modifiche interne), è stato poi rilasciato il Permesso a Costruire n° 519 del 7/9/2018 (il Permesso a Costruire non è stato ancora ritirato)



Permesso di Costruire n. 519 del 07/09/2018

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE URBANISTICA  
Area Sportello Unico per l'Edilizia  
Unità Condono

ATTI: 332907.0/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE

In V. MORGAGNI GIOVANNI, 28  
IL DIRETTORE DI AREA

Vista la domanda di condono presentata in data 25/03/2004 atti p.n. e l'acclusa documentazione;

Visto l'art. 32 della Legge 24.11.2003 n° 326 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la L.R. 3.11.2004 n° 31;

Visti i Capi IV e V della legge 28.2.1985 n° 47 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'art. 107 del D.Lsg. 18.08.2000 n°267;

Visto //

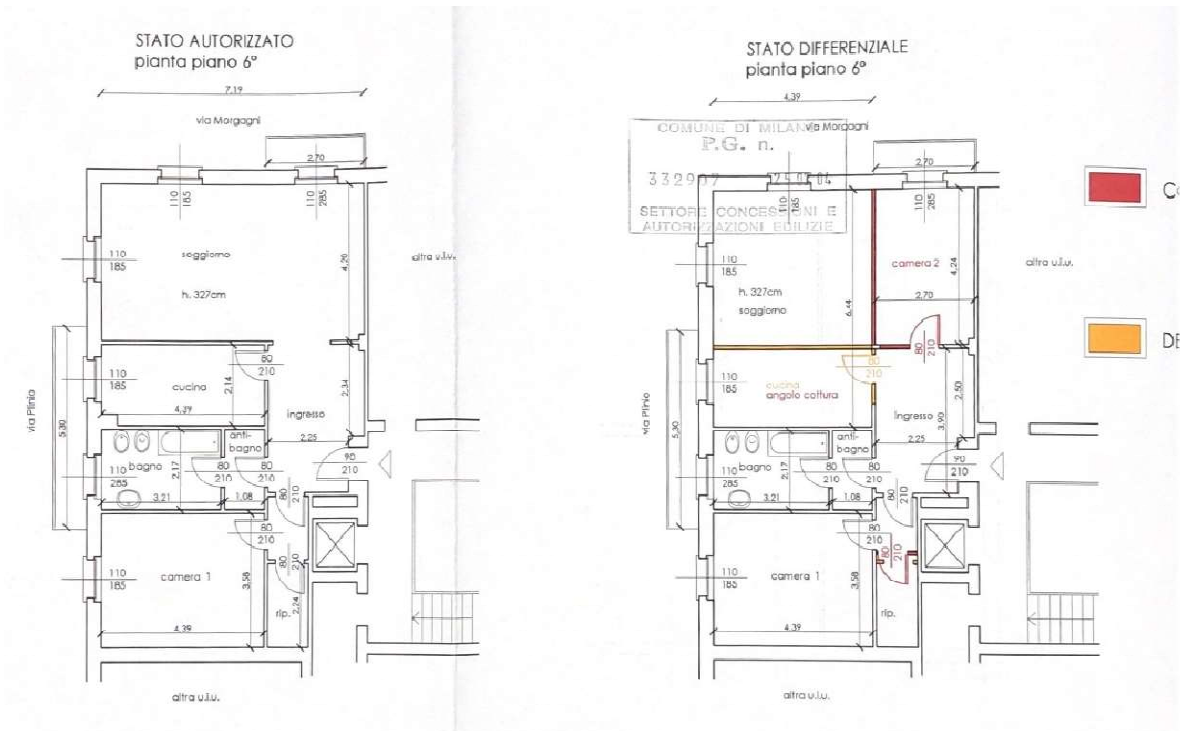
Visto che risulta presentata la documentazione prevista dall'Allegato 1 della Legge 326/2003 ed in particolare le opere oggetto di condono risultano così accatstate:

FOGLIO 316 - MAPPALE 124 - SUB 55

Fatti salvi i diritti di terzi, ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 23/12/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA





- D.I.A. presentata al Consiglio di Zona 3 in data 10/12/2004 - PG n° 1233809/2004 - (relativo alle modifiche interne). A seguito della richiesta di visura presentata il 11/7/2018, tale pratica risulta irreperibile.
- D.I.A. presentata al consiglio di Zona 3 in data 29/04/2005 da Ingerman Randi - PG n° 419135/2005 -(relativo alle modifiche interne).  
Fine lavori presentata in data 21/07/2005 PG n° 734437/2005.  
A seguito della richiesta di visura presentata il 11/7/2018, tale pratica risulta irreperibile.

## 6.2 Conformità edilizia/catastale

Non avendo potuto visionare l'ultima pratica edilizia - DIA - con i relativi elaborati grafici allegati (perché irreperibili all'archivio comunale) ho cercato ed individuato il progettista. Ho scoperto che l'architetto è deceduto. Ho chiesto copia alla proprietaria la quale però non mi ha fornito alcuna documentazione.

Quindi non essendo riuscita a visionare il progetto **non ho "i necessari elementi" per dichiarare la conformità edilizia.**

L'unità immobiliare -sub. 55 - è stata accatastata con scheda presentata il 05/05/1955, registrata al n° 7469/2. Intestazione: [REDACTED]

Il subalterno 55 è costituito da:

- 3 locali oltre a cucina, bagno e due disimpegni
- ampio balcone perimetrale (diverso dagli attuali due balconi)
- cantina indicata solo sul modello 5 (non rappresentata graficamente sulla scheda).

Dati classamento: Categoria A/3, classe 5, vani **5**, piani 6° + s1.

Il 09/09/2003 prot. n. 705547 è stata aggiornata la scheda per diversa distribuzione degli spazi interni.

Dati classamento: Categoria A/3, classe 5, vani **6**, piani 6° + s1.

Il 04/07/2005 prot. n. 92961.1/2005 è stata presentata la scheda per diversa distribuzione

degli spazi interni.

Dati classamento: Categoria A/3, classe 5, vani **6**, piani 6° + s1.

Il 31/05/2016 prot. n. 84782.1/2016 è stata aggiornata la scheda per migliore identificazione grafica.

Dati classamento: Categoria A/3, classe 5, vani **6**, consistenza **mq 99** escluse aree scoperte mq 97, piani 6° + s1.

Dal confronto dello stato dei luoghi con **la scheda catastale**, quest'ultima **risulta conforme**.

Intestazione del sub 55 nel 1955: [REDACTED]

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'intestazione è:

- [REDACTED]

[REDACTED] si è trasformata in:

- [REDACTED]

La società si è trasformata in:

- [REDACTED]

Dal 11/01/2005 l'intestazione è [REDACTED] (proprietaria attuale).

### 6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non vi è la conferma che l'unità immobiliare sia conforme "sotto l'aspetto edilizio", **potrebbe essere necessaria la regolarizzazione per le opere edilizie eseguite internamente** (modifiche distributive interne).

Si stima per l'eventuale regolarizzazione la **spesa di € 2.500,00** (spese tecniche e sanzioni).

L'unità immobiliare è conforme catastalmente, non è necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Zona: semi-centrale

Destinazione: residenziale - commerciale

A poche centinaia di metri da Corso Buenos Aires (strada commerciale).

Tipologia prevalente: edifici multipiano ad uso residenziale / edifici multipiano con attività commerciali al dettaglio al piano terra.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti di superficie/metropolitana:

- Fermata autobus linee 60/81 a pochi metri
- Fermata tram linea 5 a poche centinaia di metri
- Metropolitana linea 1 (stazione di LIMA) a 300 metri circa

La via Morgagni è una bella strada dotata di due doppi filari di alberi al alto fusto, oltre alla pista ciclabile ed alle aree verdi centrali.

La via Morgagni è percorsa dal tram. Vi sono anche numerosi parcheggi per le auto, principalmente a pagamento (strisce blu).

### 7.2 Caratteristiche edificio

Edificio di 7 piani fuori terra (piano terra + 6 piani) ed un piano interrato.



Fabbricato costruito negli'anni 1908/1909 e poi sopraelevato 1951.

Struttura: muratura - c.a.

Tetto: a falde

Facciate: esterne > rivestimento in intonaco tinteggiato,  
le facciate sono impreziosite dai cementi decorativi,  
entrambe le facciate verso strada, sono in buone condizioni di manutenzione

facciate interne > intonaco tinteggiato  
in buone condizioni di manutenzione

Accesso: il condominio ha accesso a via Morgagni.

Il fabbricato circonda, lo spazio verde piantumato, situato al centro dell'intero lotto.

Il condominio è costituito da quattro scale (di collegamento verticale).

Ascensore: si

Condizioni generali dello stabile: ottime/buone

### 7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti degli immobili oggetto della procedura

#### **Corpo A: appartamento con due balconi e vano cantina**

Appartamento al piano 6° di due locali (costituito da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio/lavanderia, camera con cabina armadio, disimpegno e servizio igienico oltre a due balconi), con vano cantina al piano interrato.

Esposizione: doppia verso strada (sia via Plinio che via Mogagni)

Pareti: intonacate

in parte con finitura a tinteggiatura, impreziosita con cornici di gesso  
ed in parte con finitura in tappezzeria,  
condizioni di manutenzione: buone/ottime

Pavimenti: - in parquet di colore scuro posato in diagonale  
(ingresso/ soggiorno con angolo cottura e disimpegno zona notte)

condizioni di manutenzione: normali, ad eccezione di alcune aree in cui appare leggermente usurato

- in pietra naturale di colore chiaro (servizio igienico)

in condizioni di manutenzione: buone/ottime

in moquette di colore chiaro (in camera ed annessa cabina armadio)

condizioni di manutenzione: sufficienti/buone

- piastrelle di gres, di colore rosso e di piccolo formato con forma rettangolare, sul pavimento di entrambi i balconi,

condizioni di manutenzione: sufficienti/scarse.

Infissi esterni: in legno e vetro,

si presentano in condizione di manutenzione scadenti (è necessaria almeno la periodica manutenzione ordinaria),

avvolgibili esterni in pvc, in condizione di manutenzione normale.

Porte interne: in legno laccate di colore bianco

condizioni di manutenzione: buone/ottime ad eccezione della porta della lavanderia/ripostiglio che ha il "foro per il passaggio del gatto".

Porta d'ingresso: blindata con pannello esterno in legno pantografato

Imp. citofonico/videocitofono: si

Imp. elettrico: sottotraccia

Imp. idrico: si





Imp. termico: condominiale con radiatori in ghisa (non tutti i radiatori dell'alloggio sono uguali)  
in buone condizioni.

Acqua calda: si

Servizio igienico: vi è un solo bagno, dotato di >> lavabo + vaso + bidet + vasca + doccia

Imp. condizionamento: si,

solo in parte canalizzato, con unità esterna sul balcone

Altezza locali: appartamento m 3,25 circa

ad eccezione dell'ingresso che ha altezza pari a m 3,15 circa e

del disimpegno che ha altezza m 2,30 circa,

cantina altezza variabile da minima m 2,20 circa e massima m 2,70.

Condizioni generali del appartamento con vano cantina: buone.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (ALL.1) ed il rilievo planimetrico effettuato dalla scrivente al lordo delle muraure interne ed esterne, comprensivo dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Corpo A: abitazione con cantina

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	92,2	100%	92,2
balconi	mq	6,2	50%	3,1
cantina	mq	7,0	25%	1,7
	Totale	105,4		97,0

mq lordi

mq commerciali

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- ✓ dell'ubicazione territoriale/zona,
- ✓ dei servizi offerti dalla zona,
- ✓ della destinazione d'uso/ tipologia dell'unità immobiliare,
- ✓ del sistema costruttivo,
- ✓ delle finiture di pregio dell'alloggio,
- ✓ delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- ✓ della vetustà,
- ✓ delle finiture esterne,
- ✓ dello stato manutentivo buono,
- ✓ delle condizioni igienico-sanitarie,
- ✓ della dotazione d'impianti,
- ✓ del servizio di portineria,
- ✓ per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.



## 9.2 Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei registri di Milano
- OMI
- Agenzie immobiliari in zona che trattano unità immobiliari simili.

## 9.3 Parametri estimativi

- Agenzie immobiliari della zona -4° Trimestre 2019 -, indicano il prezzo variabile da € 5.500,00 a € 8.000,00/mq per unità immobiliari simili,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona C12 – Microzona 22 - 1° Semestre 2019-. Valore mercato abitazioni in stato manutentivo buono/ottimo variabile da € 3.900,00 a € 6.600,00/mq.

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 come "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Tenuto conto di quanto sopra e di quanto rilevato in occasione del sopralluogo (manutenzione scarsa e vetustà) ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 4.400,00/mq.

## 9.4 Valutazione LOTTO1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie Commerciale mq	Valore mq	Valore complessivo €
APPARTAMENTO CON VANO CANTINA	A/3	mq 97	€ 4.400 ,00	€ 426.800,00

**€ 426.800,00**

## 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 1	€ 426.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 21.340,00
Regolarizzazione edilizia (stima di spesa non avendo potuto verificare la regolarità edilizia)	-€ 2.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	-€ 7.700,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 395.260,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **importo arrotondato € 395.000,00**  
(euro trecentonovantacinquemila/00)





**MILANO**  
**Via Morgagni n. 28**  
**APPARTAMENTO al 6° piano (ultimo piano) CON VANO CANTINA**

Categoria catastale A/3,  
Fg. 316, mapp. 124, sub. 55

Prezzo di vendita del **LOTTO1** nello stato di "**libero**": **€ 395.000,00**  
(euro trecentonovantacinquemila/00)  
Prezzo di vendita del LOTTO1 nello stato di "**occupato**" riduzione 20%: € 316.208,00  
**arrotondato a € 316.200,00**  
(euro trecentosedicimiladuecento/00)

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene  
valutato a corpo e non a misura

## **10. GIUDIZIO DI CONGRUITA'CANONE DI LOCAZIONE**

Il contratto di locazione non descrive e non identifica la porzione dell'unità immobiliare locata.

Il canone di locazione indicato sull'ultimo contratto di locazione che inizia il 20/01/2017 (€ 2.400,00 anno) non è congruo in quanto l'importo è ritenuto troppo basso.

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'unità immobiliare non è divisibile.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di inviare copia al Creditore Procedente ed al legale dell'esecutata.

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

Milano, 19/12/2019

il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO  
(documento firmato digitalmente)

### **Allegati**

- ALL. 1 SCHEDA CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 2 VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 3 ESTRATTO MAPPA
- ALL. 4 SPESE CONDOMINIALI
- ALL. 5 DOCUMENTAZIONE COMUNALE/CONDONO EDILIZIO
- ALL. 6 ATTO D'ACQUISTO/PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 7 RISCONTRO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ALL. 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 9 ISPEZIONE IPOTECARIA

