

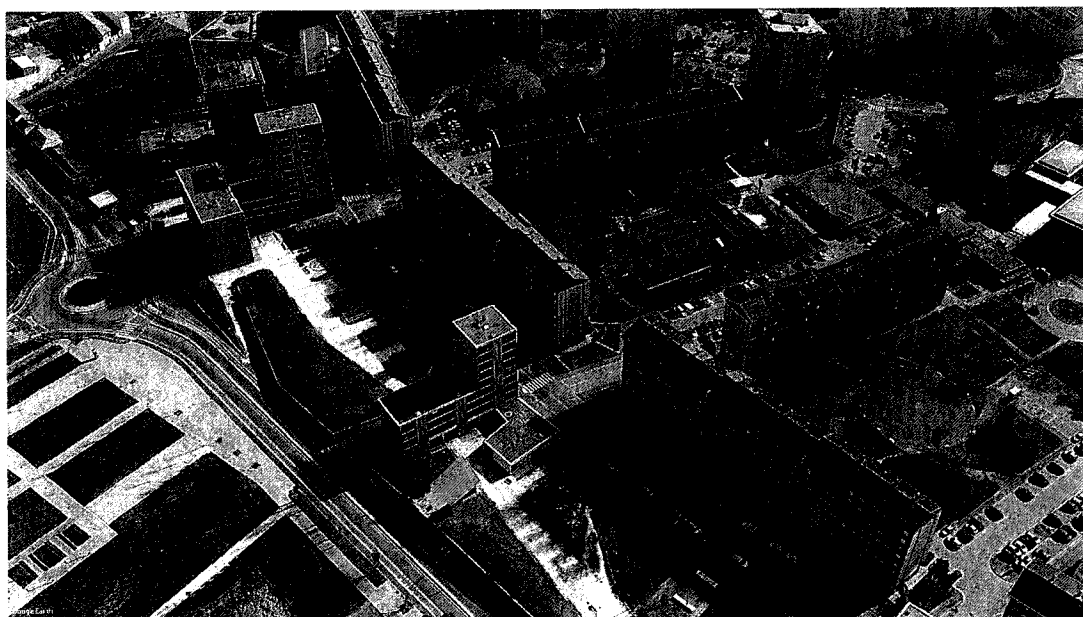
**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Procedura R.G.E. n. 927/2020**

Giudice  
**Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE ESTIMATIVA

**Lotto unico**

Unità immobiliare ad uso residenziale  
**Milano - Via degli Appennini, 135**



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

## SOMMARIO

1. Consistenza dei beni: **appartamento e cantina**
2. Ubicazione: Via degli Appennini, 135 - 20151 Milano
3. Dati catastali - Categoria: abitazioni economiche (A3) - Identificativi: F. 89, P. 46, S. 1
4. Possesso: utilizzato dall'Esecutato e dai suoi familiari<sup>1</sup>
5. Creditori iscritti: Mazzoni Fabio Mario Tullio Marcello
6. Comproprietari: assenti
7. Continuità delle trascrizioni: riscontrata
8. Stima del bene a valore di mercato: € **218.000,00**
9. Valore del bene proposto a base d'asta: € **197.000,00**

Relazione estimativa

### **Lotto unico**

L'elenco dei documenti acquisiti è riportato alla voce allegati

## **1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di una unità immobiliare avente superficie commerciale di circa 115,00 m<sup>2</sup>, costituita da un appartamento al piano primo (secondo fuori terra), nonché da una cantina al piano seminterrato, sita in Milano, Via degli Appennini, civ. 135.<sup>2</sup> - Identificazione catastale (come da visura): appartamento - F. 89, P. 46, S. 1, Z.C. 3, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 108, escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 105, Rendita € 738,53. Coerenze (come da atto di provenienza) - appartamento: a nord, cortile comune; ad est, appartamento al sub.15; a sud, cortile comune; ad ovest, vano scala e ascensore comuni e appartamento al sub. 2 - cantina: a nord, passaggio comune; ad est, scala "A", a sud, cortile; ad ovest, passaggio comune. - Allegati: a) provenienza, c) catasto.

## **2 Descrizione del bene**

LOCALITÀ - Il bene è situato in un'area periferica e prevalentemente residenziale della Città di Milano, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con traffico automobilistico di scarsa intensità e discreta disponibilità di posteggi in genere, nonché di posteggi in aree appositamente predisposte, limitrofe ai fabbricati del complesso immobiliare urbano. Sono inoltre disponibili servizi pubblici di quartiere (municipio, presidi delle forze dell'ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali e sportivi). - Collegamenti (Km): aeroporti: Linate (MI) 30; Malpensa (VA) 44; Orio al Serio (BG) 55; raccordo autostradale più prossimo: Pero 3,5; stazioni metropolitane più vicine: Molino Dorino e San Leonardo (M1) 0,5; trasporti urbani di superficie: linee n. 35, 69, e 80.

EDIFICIO - Il fabbricato, che appare in buono stato conservativo ed è costituito da otto piani fuori terra, viene gestito in regime di condominio. La costruzione è stata realizzata verosimilmente mediante strutture portanti in conglomerato cementizio armato, murature in laterizio rivestite con intonaco plastico, il tutto sottostante a un tetto a falde. Il sistema edilizio risulta munito dei seguenti servizi tecnologici: impianto di riscaldamento centralizzato (pannelli radianti a soffitto),<sup>3</sup> adduzione e smaltimento idrico, forza ed illuminazione elettrica, ascensore, automazione porte e videocitofonia.<sup>4</sup>

APPARTAMENTO - All'abitazione si accede da un breve percorso pedonale pavimentato, un portone di ingresso al fabbricato, ascensore o scala condominiale. L'alloggio si compone di un soggiorno, tre camere, due bagni, una cucina, un corridoio e un ripostiglio,<sup>5</sup> nonché di un armadio a muro,<sup>6</sup> oltre a un balcone e una zona ad uso veranda, posti su lati

contrapposti.<sup>7</sup> Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso di tipo c.d. blindato, nonché dalle finestre e porte finestre degli altri locali. Detti infissi, in alluminio con vetrocamera, sono dotati di oscuranti (avvolgibili in PVC). Gli infissi interni sono costituiti da porte in laminato plastico a battente, nonché da due porte a libro.<sup>8</sup> I pavimenti sono in laminato plastico (soggiorno, camere, cucina, corridoio e ripostiglio), in ceramica (bagni). Sono altresì in ceramica le pareti della cucina e dei bagni.<sup>9</sup> Le altre pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono dotati entrambi di quattro apparecchi sanitari. L'assetto generale e le finiture dell'abitazione sono di discreta qualità e si presentano in buono stato conservativo. Quanto ai servizi tecnologici, posti quelli comuni già menzionati, l'alloggio è corredato da un cuoci vivande (locale cucina), da una caldaia a gas, da impianto di raffrescamento, nonché dalla predisposizione per una lavabiancheria (zona ad uso veranda). L'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti diversamente abili non è consentita.<sup>10</sup>

CANTINA - Il vano,<sup>11</sup> accessibile da una scala interna, è segregato da una porta in metallo. L'interno del locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti al rustico.<sup>12</sup>

### 3 Possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14.04.22, unitamente al Custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Parte esecutata. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici la presenza di contratti di locazione o accordi simili. - Allegati: d) interrogazione.

### 4 Continuità delle trascrizioni

- 4.1 Attuale: [redacted] per l'intera quota in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 17.12.19 ai nn. 94836/65161, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 30.06.21 ai nn. 52231/36617.
- 4.2 Precedenti: a) [redacted] per l'intera quota in forza di atto Dott. Giovan Giuseppe Cortese (Notaio in Milano) il 12.02.04, n. 78333/11922, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, il 24.02.04 ai nn. 12739/7535; b) Comune di Milano per titoli anteriori al ventennio.

### 5 Vincoli ed oneri giuridici

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non riscontrabile per indisponibilità di documentazione (cfr nota 16 a fine testo)
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.2.1 Iscrizioni: ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 24.11.20 ai nn. 77704/13444, a favore di [redacted] M. [redacted] C.F. [redacted], a carico di [redacted] C.F. [redacted] per l'intera quota.
- 5.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto del 24.02.21, n. 2969, contro [redacted] per l'intera quota a favore del Condominio Centrale termica G2 con sede in Milano, C.F. 95670570159, trascritto in data 17.11.20 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 74870/48590.
- 5.2.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate
- 5.2.4 Altre trascrizioni: non rilevate
- Annotazione - Ispezioni di pubblicità immobiliare riguardanti i precedenti punti 4 e 5: presa visione del certificato c.d. ventennale emesso in data 24.11.20, dalla Dott. Giacomo Milioti, Notaio in Milano; lo scrivente ha effettuato il 05.05.22 una verifica riguardante il periodo successivo al 24.11.20, rilevando la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, nonché l'iscrizione di ipoteca giudiziale sopra indicate. - Allegati: b) Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ADE, Ufficio provinciale di MILANO - Territorio).

**6 Spese di gestione immobiliare**

Condominio Centrale termica G2<sup>13</sup>

- 6.1 Ordinarie annue: € 850,00 circa  
 6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00  
 6.3 Scadute ed insolute al 31.12.21: € 9.967,255

Al compendio staggito, competono quote millesimali pari a: 92,40 (riscaldamento) - Allegati: e) comunicazione.

Condominio Appennini 125 - 135<sup>14</sup>

- 6.1 Ordinarie annue: € 1.350  
 6.2 Straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 78,45  
 6.3 Scadute ed insolute: € 7.801,30

Al compendio staggito, competono quote millesimali pari a: 6,498 (parti condominiali) - Allegati: e) comunicazioni.

**7 Conformità normativa**

## 7.1 STABILE

- 7.1.1 agibilità: non riscontrabile  
 7.1.2 legittimità: non riscontrabile  
 7.1.3 sicurezza (strutturale, impiantistica,<sup>15</sup> antincendio): non riscontrabile

## 7.2 UNITA' IMMOBILIARE

- 7.2.1 regolarità catastale: non riscontrata per difformità rilevate nelle intestazioni di visura, nonché nelle raffigurazioni grafiche (a riguardo di tale ultimo aspetto si richiama quanto indicato alla successiva nota 16). Le predette difformità dovranno essere corrette mediante apposita attività professionale. - Allegati: c) catasto  
 7.2.2 legittimità edilizia: non riscontrabile<sup>16</sup>  
 7.2.3 sicurezza impiantistica:<sup>17</sup> non riscontrabile  
 7.2.3 prestazione energetica: attestato di prestazione energetica (APE) non disponibile

\* Annotazione: tutte le posizioni - non riscontrabile - sopra indicate, lo sono per indisponibilità della relativa documentazione

## 7.3 ESCLUSIONI

Non è stata oggetto di verifica l'esistenza di eventuali vincoli di natura pubblica o privata, trascritti o non trascritti.<sup>18</sup>

**8 Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)<sup>19</sup>**

Sono stati effettuati rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto di stima, in base agli elaborati grafici resisi disponibili, desumendo i seguenti dati di consistenza:

Destinazioni d'uso	A	B	C
Locali (unità principale)	110,58	1,00	110,58
Balconi (unità principale)	10,51	0,25	2,63
Cantina (pertinenza)	6,23	0,20	1,24
Totale			114,45
Totale arrotondato			<b>115,00</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

**9 Analisi di mercato**

Milano - Zona Gallaratese Trenno

- 9.1 Ipotesi di suddivisione del compendio staggito  
 Non si reputa possibile e comunque utile attuare frazionamenti ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.  
 9.2 Dati generali di compravendita - Disamina

Sono stati considerati, per tipologie edilizie correlabili a quella oggetto di stima: a) l'andamento quinquennale dei prezzi di compravendita; b) le attuali offerte di acquisto (c.d. asking price); c) le recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie). Per ognuna di queste fattispecie sono riportati i rispettivi esiti nella relativa scheda in appendice.

### 9.3 Prezzi di vendita - Comparazione

Gli elementi di comparazione sono stati rilevati dai seguenti atti di alienazione:<sup>20</sup>

- a) Via Appennini, 155 – Notaio Adele Raiola (R.R. 7046 / 1833), Milano, 29.06.21
- b) Via Appennini, 151 – Notaio Lorenzo Grossi (R.R. 9365 / 6005), Milano, 15.12.20
- c) Via Appennini, 131 – Notaio Luca Saverio Felice Romanelli (R.R. 10786 / 8942), Milano, 14.01.20

Estraendo ed elaborando i dati contenuti in tali atti è stata eseguita una stima del bene staggito mediante un metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita,<sup>21</sup> i cui esiti sono riportati nella relativa scheda in appendice.

Sono stati altresì elaborati i dati utili per il computo del valore unitario ordinario:	Superficie (S)	Prezzo (P)
a) Via Appennini, 155 .....	m <sup>2</sup> 115,00	€ 240.000,00
b) Via Appennini, 151 .....	m <sup>2</sup> 118,00	€ 215.000,00
c) Via Appennini, 131 .....	m <sup>2</sup> 118,00	€ 210.000,00

Valore unitario ordinario dell'appartamento staggito:

$$V = \frac{\Sigma P}{\Sigma S} = \frac{665.000,00 \text{ €}}{351,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 \text{ 1.894,59 arrotondato a € m}^2 \text{ 1.900,00}$$

### 11 Determinazione del valore immobiliare<sup>22</sup>

Bene costituito da appartamento e cantina come precedentemente descritto:

Superficie commerciale .....	m <sup>2</sup>	115,00
Valore a m <sup>2</sup> .....	€	1.900,00
Valore complessivo (€ 218.500 arrotondato a) .....	€	218.000,00

#### Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Mancanza di garanzie del bene venduto come indicato in nota (- 5%) <sup>23</sup> .....	€	10.900,00
Reintegro spese insolte a favore di Condominio Centrale termica G2 (€ 850,00 x 2 annualità) .....	€	1.700,00
Reintegro spese insolte a favore di Condominio Appennini 125 - 135 (€ 1.350,00 x 2 annualità) .....	€	2.700,00
Regolarizzazioni comunale e catastale (sanzioni e relativi oneri professionali) .....	€	2.400,00
Regolarizzazioni (costo complessivo opere edilizie e relativi oneri professionali) .....	€	3.300,00
Totale detrazioni .....	€	21.000,00

**Valore del bene staggito proposto a base d'asta ..... € 197.000,00**

Milano, 25.05.22

  
**Arch. Francesco Tedone**  
 Valutatore immobiliare certificato



## Appendice

Documenti prodotti dallo scrivente

---

analisi di mercato  
scheda IVS MCA  
stampe fotografiche

## Allegati

Documenti acquisiti dallo scrivente

---

- a) Archivio Notarile di Milano  
n. 1 atto di provenienza
- b) Conservatoria RR II - Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare  
n. 1 ispezione (esiti)
- c) Catasto fabbricati - Agenzia delle Entrate  
n. 1 visura storica per immobile  
n. 1 estratto di mappa  
n. 1 scheda planimetrica
- d) Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate  
n. 1 interrogazione (esito)

Amministrazione Condominiale

- e) n. 3 comunicazioni comprensive di allegati

Documenti prodotti dallo scrivente

---

n. 2 istanze di accesso agli atti  
n. 4 richieste di acquisizione documenti in copia

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra lo scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

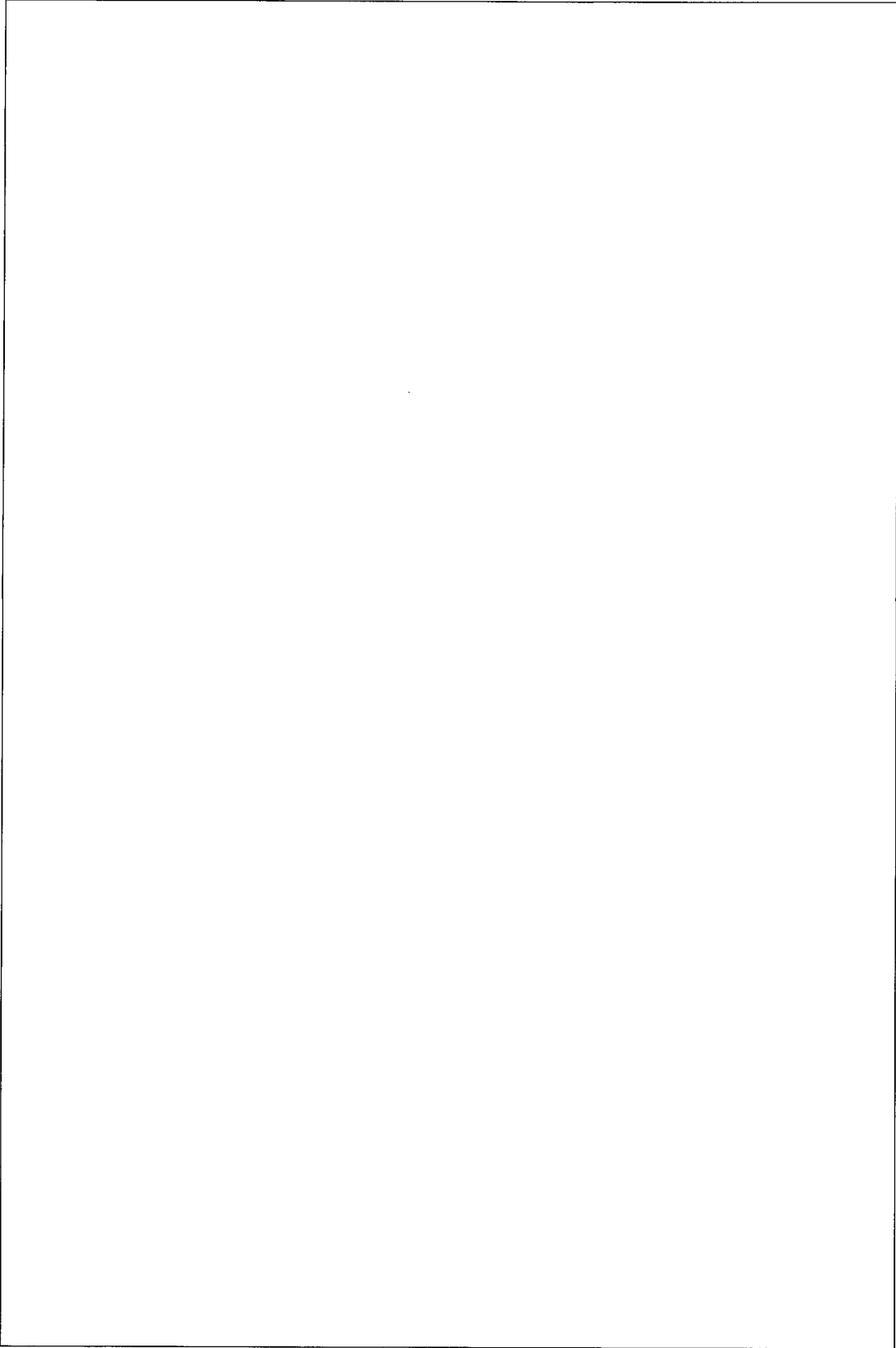
## Annotazioni

---

- <sup>1</sup> Come da comunicazione telefonica intercorsa con il Custode giudiziario.
- <sup>2</sup> Nella visura catastale il numero civico indicato è 49.
- <sup>3</sup> Come da comunicazioni e-mail pervenute da TESI Srl - Milano.
- <sup>4</sup> Oltre ad eventuali altri impianti tecnologici non individuabili a vista durante l'avvenuto sopralluogo all'unità immobiliare.
- <sup>5</sup> Locali aventi tutti H m 2,80.
- <sup>6</sup> Per deduzione, da esame degli elaborati grafici disponibili (vano non ispezionato, così come richiesto da parte esecutata presente al sopralluogo).
- <sup>7</sup> I fronti finestrati risultano essere esposti a nord est e sud ovest.
- <sup>8</sup> La porta del locale cucina risulta sprovvista dell'anta di chiusura.
- <sup>9</sup> Rivestimenti H m 1,50 (cucina); H m 1.60 (bagni).
- <sup>10</sup> Precisazioni: accessibilità, ossia "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale 13/89 e del DM 236/89 e soggetti diversamente abili con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico di persone utilizzanti sedie a ruote (cfr. ICF OMS).
- <sup>11</sup> Altezza del vano H m 2,50.
- <sup>12</sup> Causa irrisolvibile ingombro in fase di sopralluogo, misurazioni e riprese fotografiche sono state effettuate per quanto possibile.
- <sup>13</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale in data 30.12.21.

- <sup>14</sup> Come indicate dall'Amministrazione Condominiale in data 23.05.22
- <sup>15</sup> Ai sensi del DM 37/08 smi.
- <sup>16</sup> Ferma restando l'indisponibilità dei documenti di confronto, non ottenibili presso i competenti Uffici SUE dell'Amm.ne Comunale di Milano (visure e condono), si sono riscontrate le seguenti difformità normative: a) realizzazione di una veranda mediante posa in opera di serramenti in alluminio e vetro a chiusura di un balcone; b) promiscuità esistente tra cucina e bagno, inclusa la parziale demolizione di una porzione di tavolato; c) realizzazione di un bagno (c.d. cieco) mediante la suddivisione di un locale. - In relazione a quanto precede, salvo diverso parere degli organi competenti, si rendono necessari i seguenti interventi: a) rimozione della veranda e messa in pristino della situazione preesistente; b) posa in opera di una porta a segregazione del disimpegno tra cucina e bagni; c) mantenimento del bagno (c.d. cieco) e dell'attiguo locale, previo verifica di un adeguato sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) per il bagno. - Le attività che precedono dovranno essere coadiuvate da apposito titolo abilitativo - Principali riferimenti normativi: a) DPR 380/2001 (TUE), art. 31, c. 1; b) DPR 380/2001 (TUE), art. 6 bis; c) Amm.ne Comunale di Milano, Regolamento edilizio, art. 97 e Regolamento d'igiene, art. 3.4.7. - Annotazione: nella disamina della presente situazione sono stati considerate per similitudine anche le documentazioni grafiche e testuali riguardanti le unità immobiliari indicate al paragrafo 9.3, civici 131, 151 e 155 di Via Appennini a Milano.
- <sup>17</sup> Ai sensi del DM 37/08 smi.
- <sup>18</sup> Sono stati esclusi dalla verifica di conformità normativa gli aspetti indicati nelle Appendici A, B e C, della norma UNI 10998:2002 - Archivi di gestione immobiliare (...), tranne gli aspetti trattati al punto 7 della presente relazione e solo per gli elementi indicati.
- <sup>19</sup> In analogia con quanto indicato dal DPR 138/98 - Allegato C, criteri per i gruppi R e P; nonché dall'appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.
- <sup>20</sup> Atti archiviati in copia presso lo studio scrivente.
- <sup>21</sup> International Valuation Standards (IVS) - Market Comparison Approach (MCA) - IVS Council, London.
- <sup>22</sup> Ai sensi dell'art. 568 Cpc, tenuto conto anche di quanto indicato in: Stefano Amicabile, Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018, Capitolo XIV, Stima del valore di mercato, pp. 207 ÷ 209 (in particolare: § 14.2 Procedimento mono parametrico, § 14.2.1 Superficie commerciale, § 14.2.2 Valore unitario ordinario).
- <sup>23</sup> Come da prassi presso la Sezione (cfr. intestazione della presente relazione) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria

///





### Analisi di mercato

COMUNE DI MILANO - ZONA GALLARATESE TRENNO

DATI GENERALI DI COMPRAVENDITA - DISAMINA

#### Elementi esaminati:

andamento quinquennale dei prezzi medi di compravendita  
attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)  
recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

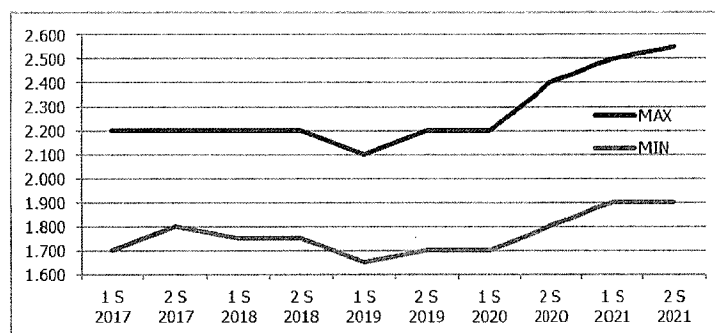
#### Andamento quinquennale dei prezzi di alienazione - Valori medi di zona

È stato esaminato l'andamento dei prezzi di vendita per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

**Residenza** - Periodo di osservazione 2017 ÷ 2021 - Valore medio a m<sup>2</sup>: € 2.225,00

Variazioni nel periodo MAX: 16 % - Min: 11 %

Valori a fine periodo MAX: € 2.550,00 m<sup>2</sup> - Min: € 1.900,00 m<sup>2</sup>



#### Attuali offerte di acquisto (c.d. asking price)

Sono state selezionate e analizzate proposte di acquisto per unità immobiliari correlabili a quella staggita.

Via Borsa, snc ..... m<sup>2</sup> 100,00 € 259.000,00  
Via Borsa, snc ..... m<sup>2</sup> 100,00 € 238.000,00  
Via Falck, snc ..... m<sup>2</sup> 100,00 € 205.000,00

$$V = \frac{\sum P}{\sum S} = \frac{702.000,00 \text{ €}}{300,00 \text{ m}^2} = \text{€ m}^2 2.340,00 - 15\% = \text{€ m}^2 1.989,00$$

Valore medio: € 2.000,00 a m<sup>2</sup>

#### Recenti proposte di assegnazione (aste giudiziarie)

È stato osservato il settore delle vendite forzate, rilevando l'impossibilità di correlare i valori monetari formati nell'ambito delle procedure esecutive con quelli di mercato.

#### Annotazioni e precisazioni

1. Il grafico rappresenta i valori medi di zona non incrementati o decrementati - Fonte: PiùPrezzi, Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi  
Possibili incrementi o detrazioni: ± 30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".
2. Attuali proposte di acquisto - Fonti: Immobiliare.it Spa - Via F. Filzi 25, 20124 Milano - Motore di ricerca internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Valori monetari, detti anche asking price, soggetti mediamente ad una riduzione del 15%. I dati di ricerca sono archiviati presso lo studio scrivente.
3. Tutti i valori numerici, ove occorrente od opportuno, sono stati arrotondati.
4. Cfr appendice per le stime, in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, semestrale, Mercato e investimenti, valori proporzionali e coefficienti di differenziazione.

**Metodo analitico di comparazione dei prezzi di vendita**

IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Elementi selezionati	A	B	C	S
Prezzo (€)	240.000,00	215.000,00	210.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	10	17	28	0
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	115,00	118,00	118,00	115,00
Stato conservativo (1 ÷ 3)	3	1	2	3
Piano (n.)	3	5	2	1
Servizi igienici (n.)	1	1	1	2
Climatizzazione ambienti (0 - 1)	0	0	0	1

Valori unitari (VU) - Valori marginali (VM)	A	B	C	S
Transazione - VM (€ mese) - Cfr. Analisi di mercato	200,00	179,00	175,00	-
Superficie comm.le - VU minore tra i comparabili (€ m <sup>2</sup> )	1.780,00	1.780,00	1.780,00	-
Stato conservativo - VU (€°)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	-
Piano - VU (€)	7.956,00	7.128,00	6.962,00	-
Servizi igienici - VU (€)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	-
Climatizzazione ambienti - VU (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-

Sintesi estimativa (€) - Differenze di valore	A	B	C	S
Valori di alienazione	240.000,00	215.000,00	210.000,00	-
Transazione	2.000,00	3.043,00	4.900,00	-
Superficie commerciale	0,00	- 5.340,00	- 5.340,00	-
Stato conservativo	0,00	30.000,00	15.000,00	-
Piano	- 15.912,00	- 28.512,00	- 6.962,00	-
Servizi igienici	2.000,00	2.000,00	2.000,00	-
Climatizzazione ambienti	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-

Valori di alienazione correlati	231.088,00	219.191,00	222.598,00	-
---------------------------------	------------	------------	------------	---

$$S = (A + B + C) : 3 = (\text{€ } 231.088,00 + 219.191,00 + 222.598,00) : 3 = \text{€ } 224.292,00$$

Verifica di coincidenza o convergenza ( $\leq 10,00\%$ ) - Divergenza percentuale assoluta (d%)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(231.088,00 - 219.191,00) \cdot 100] : 219.191,00 = 5,43\% \leq 10,00\%$$

Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione civile  
Esecuzione immobiliare R.G. 927/2020 – Relazione di stima  
Condominio Centrale termica G2 / ~~XXXXXXXXXX~~

### Sostituzione relazione di stima

Ill.ma Giudice Dott.ssa Silvia Vaghi

**Oggetto:** sostituzione di una relazione di stima a causa di una correzione e di una precisazione

Il relazione alla depositata relazione di stima in data 25.05.22, lo scrivente ha provveduto a quanto segue:

#### **Correzione**

Copertina (frontespizio, prima pagina) - Revisione di mero errore materiale (grafico) inerente indicazione del fabbricato in cui è ubicato il bene staggito.

#### **Precisazione**

A pagina 5, punto 11 Determinazione del valore immobiliare - Adeguamenti e correzioni alla stima - Detrazioni:

Suddivisione degli importi monetari come segue:

- reintegro spese insolute a favore di Condominio Centrale termica G2 (€ 850,00 x 2 annualità) € 1.700,00
- reintegro spese insolute a favore di Condominio Appennini 125 - 135 (€ 1.350,00 x 2 annualità) € 2.700,00

Resta invariato l'importo totale già indicato: € 4.400.

Nel caso il GE non intenda iscrivere detta somma monetaria a debito, l'importo proposto a base d'asta sarebbe di € 201.400,00 anziché € 197.000,00.

Null'altro mutato.

Con osservanza,

  
\_\_\_\_\_  
Arch. F. Tedone

Milano, 26.05.22

Correlata alla presente annotazione: relazione aggiornata (26.05.22);

