
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1307/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Matteo Civitali n. 4

Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono OMISSIS
Email: OMISSIS
Pec OMISSIS

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Matteo Civitali n. 4

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 337, particella 128, subalterno 8**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da terzi senza titolo.
Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero : Euro **103.420,40**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA MATTEO CIVITALI N. 4

Appartamento al piano secondo (3° 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 Milano, Via Matteo Civitali n.4, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) della scala "A", distinto con il numero interno 8, composto da due locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata a MILANO il 22/11/1989, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 09.02.2022, la Sig.ra OMISSIS (debitrice eseguita) risulta essere residente a Milano in Via OMISSIS n. 5; la famiglia anagrafica è composta oltre che dalla debitrice, da OMISSIS nata il 12.08.2012 a Milano, OMISSIS nata il 20.02.2017 a Milano, OMISSIS nato il 26.12.2018 a Milano e OMISSIS nato il 19.02.1985 a Milano.

Dal certificato di stato civile acquisito dallo scrivente in pari data la Sig.ra OMISSIS (debitrice eseguita) risulta di stato libero.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 337, particella 128, subalterno 8**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq; rendita Euro 289,22

Indirizzo: Comune di Milano, Via Matteo Civitali n. 4 - piano: 2-S1

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

Situazione dell'unità immobiliare 16/07/2012 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2012 protocollo n. MI0579612 in atti dal 16/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57370.1/2012);

Situazione dell'unità immobiliare 15/07/2011 derivante da: VARIAZIONE del 15/07/2011 protocollo n. MI0627482 in atti dal 15/07/2011 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 126219.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: altra proprietà, cortile su due lati, altra proprietà, vano scala comune e altra proprietà;

del vano cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - 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 Milano

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

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 40 mt. circa dai bus – linee 98 e 49; a 700 mt. circa dai Metropolitana MM5 – fermata Segesta; a 900 mt. circa dai Metropolitana MM1 – fermata Gambarà.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si compone di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine con area cortilizia interna comune. L'accesso pedonale al cortile comune avviene per mezzo di cancello in ferro conta a battente; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale. L'unità immobiliare in oggetto fa parte della "scala A", l'accesso alla quale avviene dal cortile comune per mezzo di porta in alluminio e vetri con doppia anta a battente.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;

- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti con struttura metallica in parte con tamponatura in laminato plastico ed in parte in vetro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio al cortile comune: cancello in ferro con doppia a battente ed apertura manuale;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con doppia anta a battente;
- scala: a rampe parallele in elementi prefabbricati in graniglia di cemento;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 7.02.1941.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Matteo Civitali n.4, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) della scala "A", distinto con il numero interno 8, composto da soggiorno/cucina, camera e bagno con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. E' presente un balcone con affaccio sul fronte Sud del fabbricato rivolto verso il cortile interno ed accessibile dal soggiorno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Est e a Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno verniciato e vetri con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno;
- pavimenti: prevalentemente in laminato tipo parquet, in piastrelle di ceramica in una porzione del bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in bagno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, e piatto doccia;

- altezza dei locali: h. mt. 2,94;
- condizioni generali: discrete, bagno da ristrutturare e serramenti esterni da sostituire.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. Il vano cantina risulta identificato con il n. 8. Lo scrivente precisa che alla data del sopralluogo la cantina in oggetto è stata identificata solo dall'esterno in quanto l'occupante dell'unità immobiliare non era in possesso delle chiavi. Per il calcolo della superficie ci si è avvalsi della planimetria catastale del bene.

2.4 Certificazioni energetiche:

Relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto ACE con codice identificativo 15146-024726/11 registrato il 15.07.2011 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito in data 15.07.2021.

L'ACE in oggetto risulta allegato all'atto di provenienza del bene.

(all. 08 - Atto di provenienza e ACE (scaduto))

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 19.05.2022 alla presenza del custode giudiziario Avv. Margherita Degrassi. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da terzi senza regolare contratto di locazione registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente segnala che, da comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Gorgonzola, si è rilevato in capo alla Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) **contratto di locazione n. 929 Serie 3 registrato a Milano 2 in data 31.01.2014 con validità dall' 8.01.2014 al 7.01.2018**. Da ulteriori informazioni assunte dall'UT di Milano 2 "il contratto risulta non prorogato al 07-01-2018".

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola e Milano 2))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce che fa stato fino al 6.12.2021 *(all. 07)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(allegati 08 e 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 23.05.2022 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 22.07.2011 nn. 21666/6501 di repertorio, registrato a Milano 4 il 29.07.2011 al n. 17534 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1.08.2011 ai nn. 50770/34280 a carico di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

(all. 08 - Atto di provenienza e ACE (scaduto); all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/4 di OMISSIS;

Proprietà per 1/4 di OMISSIS;

Proprietà per 1/4 di OMISSIS;

Proprietà per 1/4 di OMISSIS

dal 9.02.2011 all' 1.08.2011

In seguito al decesso dell'usufruttuaria Sig.ra OMISSIS, avvenuto in data 9.02.2011, si ha il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà (n. 52912.1/2011 prot. n. MI06302107 in atti dal 15.07.2011).

Proprietà per 1/4 della nuda proprietà di OMISSIS;

Proprietà per 1/1 dell'usufrutto di OMISSIS dal 10.01.1990 al 9.02.2011

In forza di atto a rogito del Notaio Francesco Maragliano in data 10.01.1990 nn. 45450/4995 di repertorio, registrato a Milano il 26.01.1990 al n. 2396 Serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'8.02.1990 ai nn. 6433/4962 a carico di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce che fa stato fino al 6.12.2021 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (allegati 08 e 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10), valide fino al 23.05.2022 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: no.

- 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 l' 1.08.2011 ai nn. 50771/9514 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio OMISSIS del 22.07.2011 a favore di OMISSIS con sede a Montebelluna contro OMISSIS (debitore non datore d'ipoteca OMISSIS)
 Importo Ipoteca: Euro 270.000,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale
 Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 25.10.2021 rep. n. 18708 **trascritto il 24.11.2021 ai nn. 92500/64310** contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena in favore di OMISSIS con sede a Napoli.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 10*) valide fino al 23.05.2022 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 07*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato ALER - Azienda Lombarda Edilizia Residenziale - Filiale 3, Via Newton, 15 Milano.:

6.1 Spese di gestione condominiale

Lo scrivente il giorno stesso del sopralluogo (19.05.2022) ha contattato ALER ai recapiti indicati all'interno del condominio, presso diversi uffici, al fine di ottenere un recapito a cui inviare la richiesta di informazioni; in pari data ha inviato a mezzo mail richiesta di informazioni (spese ordinarie e straordinarie scadute relativamente agli ultimi due anni di gestione, spese ordinarie e straordinarie non scadute ma deliberate, spese medie annue, millesimi di proprietà, copia regolamento condominiale, eventuale copia del Certificato di Idoneità Statica, notizie in merito alla situazione debitoria del condominio ed eventuale presenza di altre procedure esecutive gravanti su altre unità, ecc.); in data 30.05.2022, non avendo ancora ottenuto risposta, contattava nuovamente l'ufficio a cui aveva inoltrato la richiesta e veniva informato che la richiesta doveva essere inviata ad altro ufficio (veniva fornito

allo scopo nuovo indirizzo mail); lo scrivente inviava immediatamente nuova mail di richiesta informazioni; in data 1.06.2022 ricontattava l'ufficio per verificare l'esito della nuova richiesta ma ancora una volta veniva informato che tali informazioni dovevano essere richieste ad ulteriore e diverso ufficio; in pari data inviava nuova richiesta sollecitando un riscontro urgente.

A tutt'oggi ALER non ha inviato i dati e le informazioni richieste.

Lo scrivente appena riceverà i documenti e i dati richiesti provvederà ad integrare la relazione di stima.

(all. 11 – Richiesta dati inviati ad ALER in data 19.05.2022, 30.05.2022 e 1.06.2022)

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 fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia del 7.02.1941.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano all'interno del "TUC – Tessuto Urbano Consolidato" e del "Tessuto Urbano di Recente Formazione" oltre che negli "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile" 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

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 4.03.2022 – PG 129787/2022 e successivamente ha fissato visura atti mediante piattaforma telematica presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15 in data 13.04.2022.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza Edilizia del 7.02.1941 – Atti n. 17848/2997/1941**

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano
Con la P.E. di cui sopra si autorizzava la costruzione di fabbricati residenziali in Comune di Milano, Viale Aretusa n. 35 e Via Matteo Civitali 2/4.

In merito alle opere autorizzate con la P.E. di cui sopra, in data 28.01.1956 il Comune di Milano rilasciava:

- Licenza di occupazione n. 110 - Atti n. 15882/4770/1955

(all. 12 - Licenza Edilizia del 7.02.1941 ed elaborati grafici + Licenza di occupazione n. 110 del 28.01.1956)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del 7.02.1941.

Le difformità rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene, dalla rappresentazione grafica di cui alla figure da 1 a 4 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Tali difformità sono **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.

In merito alla rimozione della porta d'accesso alla zona giorno è da prevedersi il ripristino, il cui costo si stima in **Euro 500,00 circa**.

Costo e oneri totali stimati: Euro 3.000,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 15.07.2011. In particolare:

- chiusura della porta d'accesso alla cucina,
- demolizione di porzione di tavolato interno posto tra il locale cucina ed il soggiorno con conseguente creazione di un unico ambiente soggiorno/cucina;
- rimozione della porta d'accesso al soggiorno.

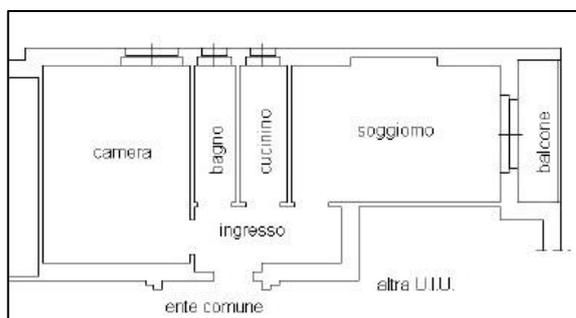


Fig.1 - Planimetria catastale del 15.07.2011

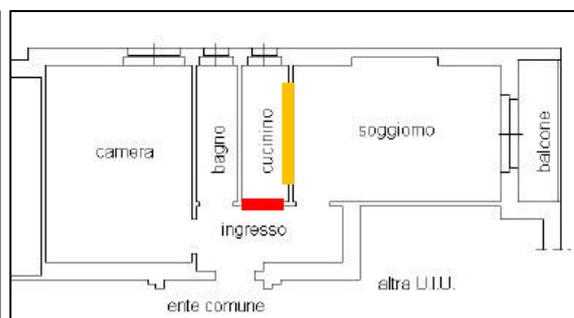


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 19.05.2022

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

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

N.B.: Si precisa che dall' 1 luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 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.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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.	51,49	100%	51,49
Balcone	mq.	3,78	30%	1,13
Cantina	mq.	5,19	25%	1,30
		60,46		53,92
		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.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI - Codice zona: D24 – Microzona: 46
Quotazioni di abitazioni economiche di stato normale:
valore di compravendita da € 1.700,00/mq. a € 2.100,00/mq.
- TeMA (Camera di Commercio) 2° semestre 2021 – Milano / Settore Ovest – Selinunte - Rembrandt
Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:
valore di compravendita da € 1.550,00/mq. a € 2.150,00/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/4	53,92	€ 2.100,00	€ 113.232,00
				€ 113.232,00

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.

• VALORE LOTTO	€ 113.232,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.661,60
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 103.420,40

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.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore 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 email 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, 13 giugno 2022

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;

all. 02 - Certificato di e stato civile;

all. 03 - Visura storica per subalterno;

all. 04 - Planimetria catastale;

all. 05 - Estratto di mappa;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola e Milano 2;

all. 07 - Certificato notarile in atti;

all. 08 - Atto di provenienza e ACE (scaduto);

all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza;

all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;

all. 11 - Richiesta dati condominio inviati ad ALER in data 19.05.2022, 30.05.2022 e 1.06.2022;

all. 12 - L.E. del 7.02.1941 ed elaborati grafici + Licenza di occupazione n. 110 del 28.01.1956.