

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 549/2021**

Giudice dell'esecuzione: **DOSSA M. GALIOTO**

Esperto alla stima: **Arch. DOMENICO BENUSSI**, con studio In Milano, via Marco Ulpio Traiano n. 70

Creditore: **DAVIS & MORGAN SPA** con Avv.to **Monica Giacometti**

Custode giudiziario: **EMANUELE GALLIZIA**, con studio In Milano, Via Cusani n. 10

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **16/02/2022** ore **16.00**

**LOTTO UNICO**

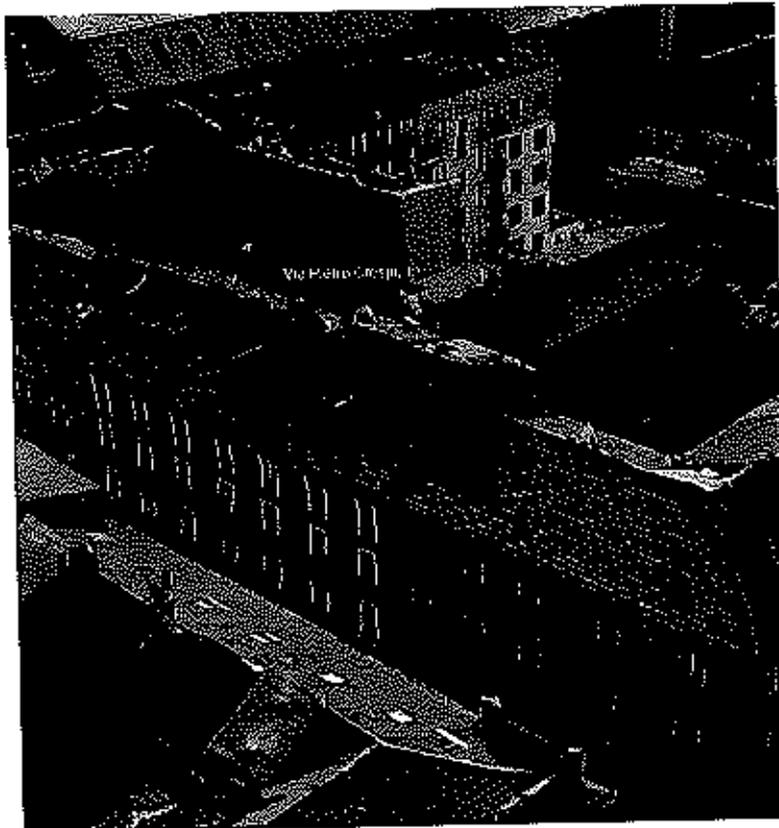
Unità immobiliare ubicata nel comune di: **MILANO (MI)**

Indirizzo: **Via PIETRO CRESPI N. 11**

Appartamento identificato catastalmente al: Foglio **233** Mappale **17** Sub. **9**

**APPARTAMENTO**

**VIA PIETRO CRESPI 11 MILANO**



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L0400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480132. Studio In: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it); Pec: [benussi.9707@asmilano.it](mailto:benussi.9707@asmilano.it)

**RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO****LOTTO UNICO**Unità immobiliare ubicata nel comune di: **MILANO (MI)**Indirizzo: **Via PIETRO CRESPI N. 11**Appartamento identificato catastalmente al: Foglio **233** Mappale **17** Sub. **9****VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 150.500,00****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) €. 140.500,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 €. 120.000,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

**STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

**INDICE****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatarl a catasto*
- 1.5 Situazione dell'immobile*
- 1.6 Coerenze*
- 1.7 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.8 Sopralluogo*

**2. DESCRIZIONE DEL BENE**

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

**3. STATO OCCUPATIVO**

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

**4. PROVENIENZA IMMOBILE**

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

**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*
  - 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*
  - 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico*
  - 5.1.4 Altre limitazioni d'uso*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
  - 5.2.1 Iscrizioni*
  - 5.2.2 Pignoramenti*
  - 5.2.3 Altre trascrizioni*
  - 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

**6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

**7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*

## **8. CONSISTENZA**

*8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*

*8.2 Dati metrici del bene*

## **9. STIMA**

*9.1 Criterio di stima*

*9.2 Fonti di informazione*

*9.3 Valore applicato nella stima*

*9.4 Valutazione del lotto*

*9.5 Adeguamenti e correzioni della stima*

*9.6 Prezzo base d'asta*

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

*10.1 Congruità canone di locazione*

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

*11.1 Giudizio di comoda divisibilità*

## **12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI**

**LOTTO 001  
APPARTAMENTO**

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA PIETRO CRESPI N. 11 MILANO (MI)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Oggetto del pignoramento**

Nel comune di Milano (MI) **Via Pietro Crespi n. 11** appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi.

**Stato dell'immobile:** appartamento in cattivo stato di manutenzione, sufficiente/buono il contesto condominiale in cui è inserito vani scale e ballatoi in cattivo stato balconi sulla facciata su strada. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà

**1.3 Identificazione catastale**

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 30/08/2021):

**APPARTAMENTO:** Foglio 233 Mappale 17 Sub 9, Piano 1, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 213,04.

**Categoria catastale A/4 - ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE** Unità immobiliari costituite da tre o quattro vani con strutture ordinarie, non sempre ben conservate. Opere esterne semplici, vani di dimensioni medie quasi sempre non disimpegnati, con accessi anche da balconi esterni. Sprovvisi quasi sempre di impianti di riscaldamento e bagno, gabinetto esterno sovente in comunione, e se nelle ultime classi questi impianti esistono, sono sempre molto semplici e di tipo comunissimo. Hanno finiture semplici, anche rustiche.

**1.4 Intestatari a catasto**

Intestatario attuale a catasto:

Precedenti intestatari a catasto nel ventennio:

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

**1.5 Situazione dell'immobile**

**Situazione dell'immobile a catasto** dati derivanti da:

Variazione del **09/11/2015** -- INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE  
 Variazione del **24/07/2009** -- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N.186508.1/2009  
 Variazione del **11/02/1997** -- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE  
 Variazione del **01/01/1992** -- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.6 Coerenze**

L'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio strada via p. Crespi, altra proprietà, affaccio su ballatoio/cortile comune, altra proprietà.

**1.7 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione**

Nessuna

**1.8 Sopralluogo**

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **19/10/21** in presenza custode giudiziario avvocato Emanuele Gallizia.  
 Alla data del sopralluogo **19/10/2021** l'immobile è risultato essere **abitato**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Inquadramento territoriale

**Inquadramento territoriale:** l'immobile oggetto di perizia è sito nella **Zona 2** di decentramento del comune di Milano, zona con estensione verso nord-est della città. La zona 2 è composta dai seguenti quartieri (Stazione Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiolina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago).

Il forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco dalla stazione Garibaldi, e del Naviglio Martesana, conferisce una marcata suddivisione in quartieri caratteristici ed eterogenei.

Le piazze di maggior spicco sono piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari, piazzale Martesana notevoli per dimensioni. Segue Applo Claudio, Sesla, Tel Aviv e I Larghi Mattel, Massari, Farina. Le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sarmartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova. Le direttrici Est Ovest sono: circonvallazione esterna Marche/Lunigiana/Brianza, circonvallazione interna Sauro/Tonale/Pergolesi, Via Pola. Il contesto urbano è altamente urbanizzato con presenza di numerose scuole, negozi e servizi.

#### Etnie e minoranze straniere:

Secondo le statistiche del Comune di Milano, gli stranieri nel municipio 2 con regolare permesso di soggiorno sono 44.205, il 28,52% del totale. Il municipio 2 è quello a più alta concentrazione di stranieri.

#### Infrastrutture:

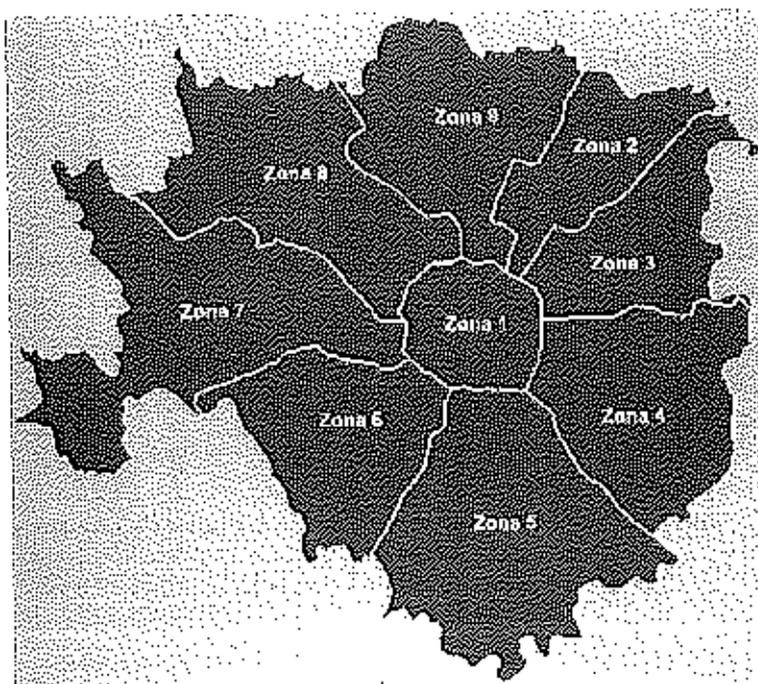
##### Stazioni della Metropolitana di Milano:

- M1 Gorla, Pasteur, Precotto, Rovereto, Sesto Marelli, Turro e Villa San Giovanni, Loreto.
- M2 Centrale FS, Loreto, Crescenzago
- M3 Centrale FS, Repubblica e Sondrio.

##### Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie dello Stato: Milano Centrale, Milano Repubblica e Milano Greco Pirelli

#### Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



## 2.2 Contesto urbano

**Caratteristiche della zona:** Zona semicentrale a destinazione residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con poca possibilità di parcheggio. La via Pietro Crespi è posta tra le fermate MM Pasteur e MM Rovereto a 400 metri da Piazzale Loreto e 100 dal parco Trotter a 150 mt dalla fermata linea rossa MM Pasteur e 80 mt dalla fermata linea rossa MM Rovereto.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici e negozi al dettaglio.

## 2.3 Descrizione del complesso condominiale

Il complesso condominiale è composto da un corpo di fabbrica a forma di "L" di cinque piani fuori terra in linea con affaccio principale sulla via Crespi e secondario su un cortile comune. L'accesso al condominio avviene dalla via Padova tramite un androne che permette anche l'accesso carrabile al cortile su cui si affacciano anche altri fabbricati. Il cortile comune è pavimentato in battuta di cemento, mentre la zona dell'androne di più recente realizzazione è pavimentata in piastrelle e lastre in pietra. Il fabbricato in cui l'immobile oggetto di stima è inserito è un edificio dei primi anni del '900 con facciata principale elaborata con finestrate bordate da cornici in pietra e balconi con balaustre in metallo lavorato. Molto semplice invece la facciata secondaria in intonaco tinteggiato su cortile caratterizzata dai ballatoi di disimpegno appartamenti. Al piano terreno, su strada sono presenti le vetrine di vare attività commerciali. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponamenti in laterizio, soletti in laterizio armato, corpo scale con gradini in pietra, tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato, tetto a falda con rivestimento in laterizio. L'accesso avviene al vano scale condominiale avviene dall'androne tramite portone in ferro lavorato, il vano scale di disimpegno ballatoi è provvisto di ascensore. Lo stabile non è dotato di portineria. Il fabbricato è in sufficiente/buono stato di manutenzione per l'androne di accesso, il vano scale e ballatoi, in cattivo stato i balconi sulla facciata su strada.

*Stato generale mediocre*

## 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

**Appartamento:** L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo, ed è composta da: soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno cieco e camera. Non è presente il locale cantinato o solaio di pertinenza.

**Stato dell'immobile:** immobile in cattivo stato di manutenzione. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

*Appartamento cattivo stato manutentivo da ristrutturare*

### Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati  
 Pavimenti in piastrelloni in ceramica Pavimento in piastrelloni in ceramica locale bagno - stessi soggiorno - rivestimento pareti piastrelle ceramica  
 Porta d'ingresso blindata.  
 Porte interne in legno tamburato  
 Ripostiglio in quota accessibile da bagno  
 Serramenti alcuni in legno altri in metallo.  
 Sistema di oscuramento con antoni in legno.  
 Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet e vasca.  
*Si rilevano macchie d'umidità sui muri dovute probabilmente a scarsa ventilazione dei locali ed ad alto numero di persone presenti nei locali*

### Impianti

Impianto citofonico scollegato  
 Impianto elettrico sottotraccia, 220 V  
 Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano  
 Impianto idrico sottotraccia  
 Impianto di riscaldamento non presente/funzionante

Scaldabagno Vaillant per la produzione acqua calda sanitaria

*Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità*

*Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie corte ed interne appartamento –*

## **2.5 Certificazione energetica**

**Attestazione Prestazione Energetica** da verifica nella banca dati Cened **non risulta** per l'immobile redatto l'Attestazione Prestazione Energetica.

## **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

A" de

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussiste attualmente un contratto di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **14/09/2021**.

*Gentile Architetto Benussi, in riferimento al quesito posto all'Ufficio in qualità di CTU nominato nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 549/2021, al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione posti in essere dal debitore esecutato,*

*Dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria risultano i seguenti contratti di locazione stipulati, in qualità di locatore,*

1).

fu

*Di tale contratto, non essendo stato trasmesso il testo in sede di registrazione telematica, Le inviamo copia dell'interrogazione in AT.*

2).

fu

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

#### 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento non presenti

**4. PROVENIENZA IMMOBILE**

**4.1 Attuale proprietario**

**TRASCRIZIONE A**

*Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione*

**4.2 Precedenti proprietari**

Proprietari dell'immobile nel ventennio: - come da relazione notarile -

*Si allega alla presente il certificato notarile*

**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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

**5.2.1 Iscrizioni**

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**- ISCRIZIONE del**

Contro:

**5.2.2 Pignoramenti:**

**PIGNORAMENTO IMMOBILE**

**- TRASCRIZIONE del**

**5.2.3 Altre trascrizioni**

NESSUNA

**8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

**Niente da rilevare:** da ispezione ipotecaria attuale in data **30/11/2021** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento del 07/06/2021.

*Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile*

**6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****6.1 Spese di gestione condominiale**

L'immobile è amministrato dallo **Studio Amministrazione Rag. Riccardo Ricco** Viale Monza - 20127 Milano (MI)  
Tel.: 02/2871000 che ha fornito le informazioni che seguono:

**Spese di gestione condominiale:** **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

**Spese scadute:** **SI**

**Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima: - €.**  
**2.400,00** (annualità 2019 e 2020) come da report amministratore del 30/11/2021 - .

**Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da atto di compravendita e report amministrazione):**  
**13,4**

**Spese medie annue lotto 001 circa: € 1.200,00** - appartamento -

**Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:** Non presenti - Nessuna spesa straordinaria è stata approvata ad oggi -

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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 Certificazione di idoneità statica**

**Certificato di idoneità statica (CIS) – Non presente** (*Certificato obbligatorio per il solo Comune di Milano*)  
*Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.*

Il fabbricato non presenta, ad occhio nudo per quanto rilevato nel corso del sopralluogo, problematiche strutturali. Si rileva che i balconi su strada sono stati ingabbiati per evitare distacchi di parte degli stessi (cornicioni, frontalini e sottobalconi) da report amministratore non risulta che siano stati previsti interventi.

**6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio: **Non presenti**

**6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**

**7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1967** come dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita **dell'immobile oggetto di esecuzione** a rogito del notaio Letterio Scordo in data 15/06/2004, repertorio n. 179/136 - Nelle forme di cui agli art.3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice dichiara:

*" ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità di licenza edilizia in data anteriore al primo settembre 1967 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere soggette a comunicazione preventiva presentate al sindaco di Milano in data 17 maggio 1991 prot. 145706*

*Nota: Tutto ciò anche confermato da quanto riscontrato in merito alle caratteristiche del complesso immobiliare dal perito nel corso del suo sopralluogo.*

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale**

La richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano - Domanda n. 136569443 è stata effettuata in data 15/09/2021 (*richiesta allegata alla presente*)

A seguito della richiesta di visione delle degli atti di fabbrica e della pratica presentata in data 17 maggio 1991 prot. 14706 il comune di Milano ufficio visure ha risposto:

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti - Via CRESPI PIETRO 11**

Le comunichiamo che il fascicolo edilizio da lei richiesto con atti P.G.492490 del 15/09/2021 risulta depositato con atti:

SOLO LOCALI SOTTOTETTO

Cartella 1234 P.G. 86936 Anno 1927

Fascicolo edilizio riguardante i soli locali sottotetto del fabbricato e che dunque non interessa la presente relazione.

Non è stato perciò possibile reperire documentazione relativa alla concessione e/o abitabilità presso l'ufficio tecnico interpellato vista la comunicazione di cui sopra.

Dato che non sono reperibili gli atti di fabbrica e quindi non possibile un raffronto tra esistente e concesso, si prende atto delle dichiarazioni inserite nell'atto di provenienza sopra riportate

Con ulteriore comunicazione da parte dell'ufficio visure in data 28 ottobre 2021 comunicava quanto segue:

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. 492490 del 15/09/2021 - VIA CRESPI PIETRO, 11**

In riferimento all'istanza in oggetto si comunica che, per quanto riguarda gli atti P.G. 145706.400/1991, nulla risulta essere stato depositato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia.

Le consigliamo pertanto di rivolgersi al Municipio di competenza.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ SERVIZI GENERALI  
Roberto Lagana

Si procedeva perciò a redigere nuova richiesta visura di tale pratica presso il municipio 2 Viale Zara, 100 Milano Pratica edilizia opere interne ai sensi dell'art. 26 n. progr. 1034 PG 145706/1991 del 17/05/1991 riportato nell'atto di compravendita

Il fabbricato, in cui la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è inserita, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titolo abilitativo originario:** Non presente
- **Titoli giustificativi:** presente
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Agibilità stabile:** Non presente

Da controllo tramite lo sportello telematico del comune di Milano - pratiche edilizie on line - (pratiche edilizie depositate dal 2003) non sono risultate presentate pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Presso lo sportello telematico del comune di Milano (Onlyone pratiche edilizie) sono presenti le seguenti pratiche edilizie recenti nel fabbricato di via Pietro Crespi 11:



chiudi sessione | Informativa privacy per l'utilizzo dei cookie

**Ricerca pratiche - Risultati**

**Interventi minori - Documenti trovati: 3 pagina 1 (dal 1 al 3)**

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
6876/2005	VIA CRESPI PIETRO N , 11 - FORMAZIONE DI PORTA SU BALLATOIO - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZI INTERNI.	VIA CRESPI PIETRO N. 11
1255/2004	Via CRESPI n°11 - Costruzione di tavolati divisorii interni per creazione di due unità immobiliari. Unità immobiliare "B" - Creazione di locale ripostiglio - Rifacimento impianto idrico sanitario ed elettrico	VIA CRESPI PIETRO N. 11
6648/2003	VIA CRESPI 11 PT cambio di destinazione d'uso con opera a parziale sanatoria	VIA CRESPI PIETRO N. 11

**SCIA - Documenti trovati: 1 pagina 1 (dal 1 al 1)**

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
17960/2016	cambio destinazione d'uso e creazione di sopralci	VIA CRESPI PIETRO N. 11

## CILA zonali - Documenti trovati: 19 pagina 1 (dal 1 al 19)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
33041/2019	VIA PIETRO CRESPI 11 - PIANO 5/6 - OPERE INTERNE: MODIFICHE ALLE PARTIZIONI INTERNE	VIA CRESPI PIETRO N. 11
21007/2019	CILA OPERE EDILI INTERNE IN APPARTAMENTO IN VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO SECONDO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
6228/2019	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO 2° USO RESIDENZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	VIA CRESPI PIETRO N. 11
38188/2018	VIA PIETRO CRESPI 11 - PIANO 4° - OPERE INTERNE:	VIA CRESPI PIETRO N. 11
17750/2018	CILA A SANATORIA DI OPERE EDILI GIA' ESEGUITE IN VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO QUARTO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
17492/2018	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO IN VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO SECONDO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
37041/2017	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO TERRENO USO COMMERCIALE OPERE INTERNE	VIA CRESPI PIETRO N. 11
32941/2017	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO 4° USO RESIDENZIALE OPERE INTERNE: MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE CON MODIFICHE TAVOLATI INTERNI	VIA CRESPI PIETRO N. 11
11532/2017	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO IN VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO TERRA	VIA CRESPI PIETRO N. 11
4506/2017	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO QUARTO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
27976/2016	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO 2° USO RESIDENZIALE OPERE INTERNE A SANATORIA	VIA CRESPI PIETRO N. 11
20715/2016	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO 2° VARIANTE ALLA CILA 181979/2016 WF 6407/2016 OPERE INTERNE	VIA CRESPI PIETRO N. 11
15725/2016	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO TERRENO USO LABORATORIO MODIFICHE PARTIZIONI INTERNE, CREAZIONE SERVIZI IGIENICI	VIA CRESPI PIETRO N. 11
10945/2016	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN VIA PIETRO CRESPI 11 TERZO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
6407/2016	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO 2° OPERE INTERNE	VIA CRESPI PIETRO N. 11
22722/2015	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO RESIDENZIALE VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO TERZO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
17640/2015	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO RESIDENZIALE VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO QUARTO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
11620/2015	VIA CRESPI PIETRO 11 PIANO TERRENO OPERE INTERNE	VIA CRESPI PIETRO N. 11
2901/2015	CILA OPERE EDILI INTERNE APPARTAMENTO PRIVATO VIA PIETRO CRESPI 11 PIANO QUARTO	VIA CRESPI PIETRO N. 11

## CILA - Documenti trovati: 5 pagina 1 (dal 1 al 5)

Numero e anno	Oggetto	Indirizzo
33204/2018	Via Crespi N. 11 - diversa distribuzione interna	VIA CRESPI PIETRO N. 11
18768/2015	fusione e manutenzione straordinaria di n. 2 unita' Immobiliari e realizzazione di un bagno con trasformazione di una porta d' ingresso in finestra	VIA CRESPI PIETRO N. 11
18754/2015	fusione e manutenzione straordinaria di due unita' Immobiliari e realizzazione anti wc	VIA CRESPI PIETRO N. 11
12137/2013	demolizione di tavolati del ripostiglio a realizzazione di due spallate in muratura per realizzare un armadio a muro	VIA CRESPI PIETRO N. 11
10960/2010	creazione di nuovo servizio igienico in unita' sprovvista	VIA CRESPI PIETRO N. 11

Tutte le pratiche edilizie riguardano immobili posti a piani diversi o con interventi non compatibili con l'appartamento oggetto di esecuzione, l'unica pratica edilizia che può generare dubbi vista la genericità della descrizione delle opere è la pratica n. 33204/2018 che però come rilevato riguarda lavori in corso e da quanto rilevato nel corso del sopralluogo ciò non corrisponde all'immobile oggetto di esecuzione.

Trat co edilizia

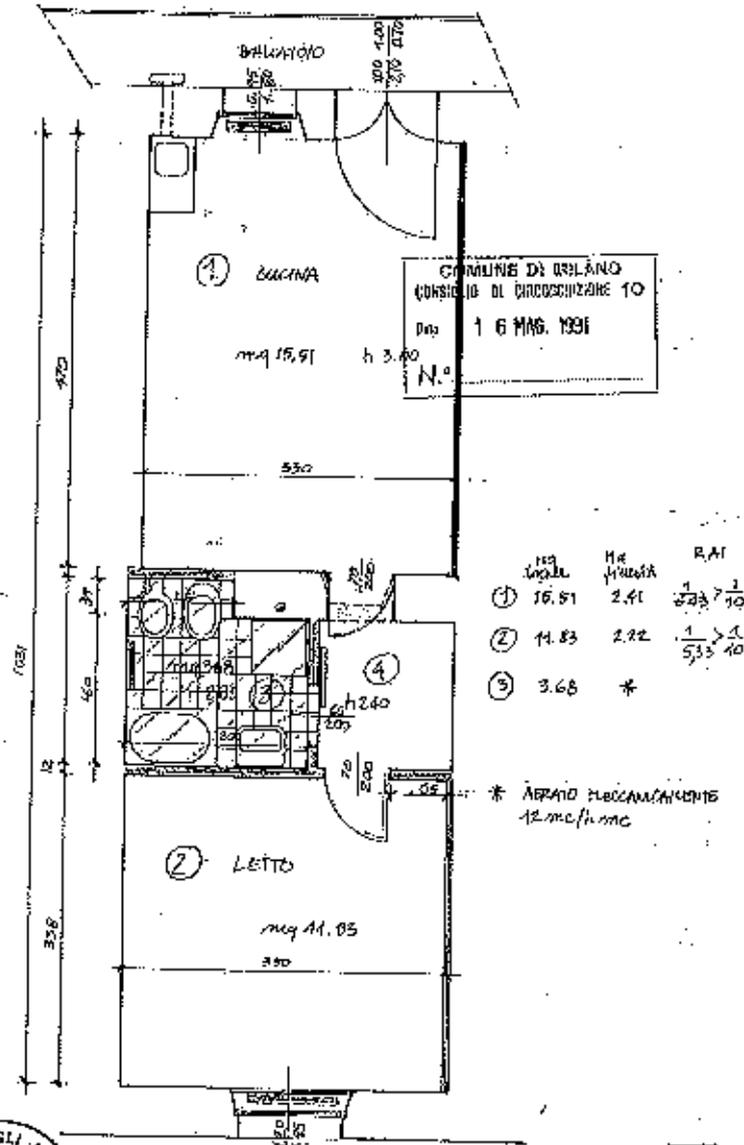
PRATICA	AL 11204/2018 - concessione l'uso all'edilizia libera
PROTOCOLLO	N. 215651/2018 del 02/10/1824
RES. PROVVEDIMENTO	
STADO	In corso
INDIRIZZO	VIA CRESPI PIETRO N. 11
QUANTO	Via Crespi N. 11 - diversa distribuzione interne

**7.2 Conformità edilizia immobile**

Non è presente il fascicolo amministrativo che riunisce le pratiche edilizie originali relative al fabbricato e dunque neanche la planimetria originaria dell'alloggio oggetto di esecuzione (Nota: è presente solo una pratica locali sottotetto).

Ma è presente, come indicato al precedente paragrafo, la seguente pratica edilizia per opere interne ai sensi dell'art. 26 n. progr. 1034 PG 145706/1991 del 17/05/1991. Opere da realizzarsi come da descrizione opere presente nella relazione tecnica: *Rifacimento pavimenti e relativi sottofondi, rifacimento impianto idrico, formazione di nuovo bagno con antibagno ribassato (h.240), relativi impianti e nuovo impianto di riscaldamento, adeguamento impianto elettrico.*

Di cui di seguito si riporta la tavola grafica allegata alla domanda:



Maria Clara Bossi  
Architetta  
Via Cavendish Forest 14  
20123 Milano  
02. 89104733

SILVANA LUZZI  
Architetta  
PIANTA COSTRUZIONI / DETTAGLIATA

1:50

16.5.1991

SIL 01 04

**Si è perciò verificabile la conformità edilizia dell'alloggio in oggetto per mancanza di planimetria di confronto originale con l'unica pratica edilizia presente presso l'ufficio tecnico del Municipio 2 di Milano del 17/05/1991.**

Da controllo sulle planimetria sopra riportata allegata alla pratica edilizia giustificativa **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

**APPARTAMENTO STATO - REGOLARE** -- che non necessita dunque di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del -D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie comunicazione dell'ufficio visure e le relative pratiche edilizie recuperate.*

7.3 Conformità catastale immobile

**APPARTAMENTO:** Foglio 233 Mappale 17 Sub 9, Piano 1, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €, 213,04.

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni o nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.FF.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD. 18-4-1939, n. 852)

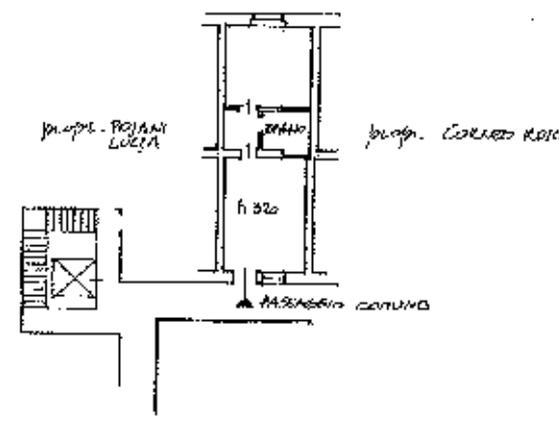
MOD. DA/ (CEU)

LIRE 250

Planimetrie di p.i.u. in Comune di MILANO via PIETRO CRESPI civ. 11

PIANO 1°

VA. PIETRO CRESPI



ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 11



01705763

Direzione di N.D. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>Architetto</u> (nome, cognome e nome) <u>Bassi Maria Cristina</u>	RITORNATO ALL'UFFICIO
a prescrizione del <u>22/08/2021</u> - Dal <u>20/08/2021</u> al <u>22/08/2021</u>	n. <u>11</u> sub <u>9</u>	n. <u>11</u> sub <u>9</u>
n. <u>11</u> sub <u>9</u>	data di acquisizione <u>11/11/2021</u>	data di acquisizione <u>11/11/2021</u>

Stampato il 20/08/2021 - Comune di MILANO (F. 11) - Foglio 233 - Particella 17 - Subaliquota 9 -  
 Via PIETRO CRESPI n. 11 piano 1°

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito la planimetria catastale originaria agli atti

Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

#### LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano primo

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale
  - Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
  - Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
- La superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla somma delle seguenti superfici, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

#### 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### 3) Quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina o/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

### 8.2 Dati metrici del bene

#### Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **43,00** mq

Superficie balconi: -

Superficie cantina: -

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna media interna appartamento: maggiore di **270** cm

Altezza minima interna appartamento: **240** cm circa antibagno ribassato

## 9. STIMA

**LOTTO 001** Immobile Identificato al catasto Fabbricati

**APPARTAMENTO:** Foglio 233 Mappale 17 Sub 9, Piano 1, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 213,04.

**Categoria catastale A/4 - ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE**

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 del bene.

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.

### 9.1 Criterio di stima

#### Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

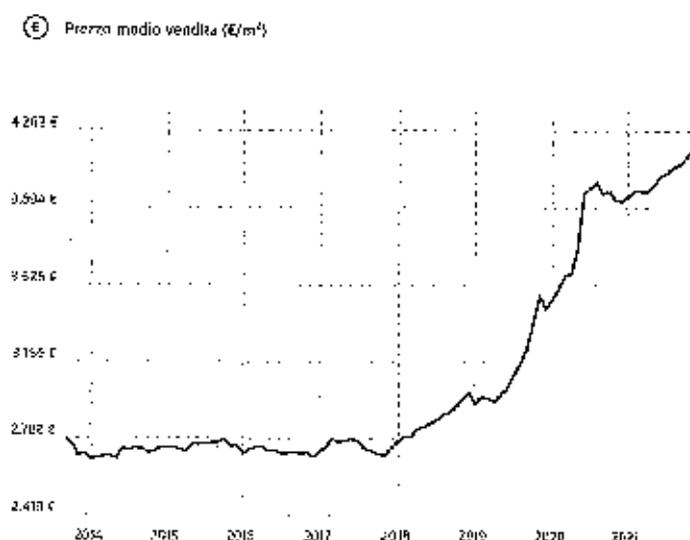
Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 9.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2021**

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Pasteur, Rovereto  
Report da Immobiliare.it

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Pasteur, Rovereto, in vendita



A Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 4.154 al metro quadro**, con un aumento del **7,14% rispetto a Dicembre 2020** (3.877 €/m<sup>2</sup>).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pasteur, Rovereto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di € 4.154 al metro quadro.

### 9.3 Valore applicato nella stima

#### 1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Si sono recuperata un'offerta di vendita per un appartamenti di 2 locali nello stesso stabile e della stessa consistenza posto al piano secondo. Immobile in fase di totale ristrutturazione.

#### Appartamento in Vendita

**€ 223.000**

Riferimento: 60498633

Via Pietro Crespi 20127, Milano (MI)

Zona: Pasteur, Rovereto

Quartiere: Pasteur

Locali: 2

Bagni: 1

Superficie: 48 m<sup>2</sup>

Riscaldamento: Autonomo

Piano: 2

Totale piani: 4

Ascensore: Sì

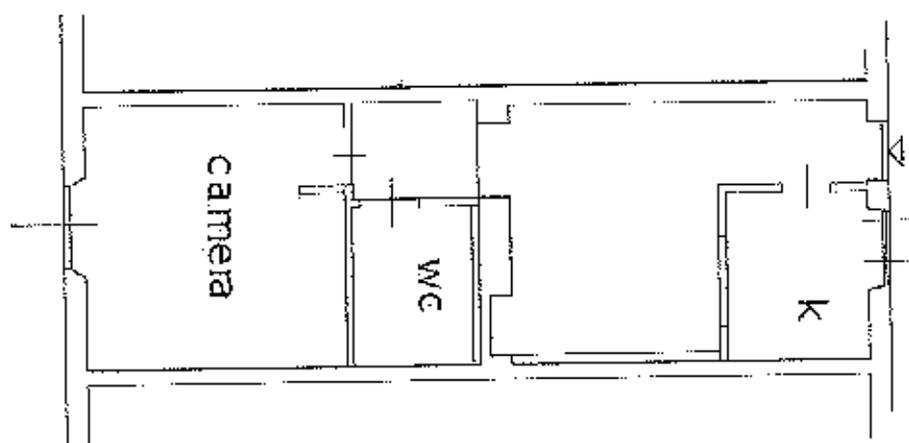
Giardino: Comune

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Arredamento: Arredato

Spese condominiali: 100 € Mensili

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 182,80 kWh/m<sup>2</sup> anno



1) Offerta di vendita per appartamento in **via Crespi n. 11** di 48 mq al piano secondo ad **€ 223.000**  
 Schede offerte di vendita dell'agenzia immobiliare è allegata alla presente stima

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare (in cattivo stato di manutenzione/da ristrutturare). Essendo i due immobile posti nello stesso stabile e delle stesse caratteristiche è stata applicata la sola riduzione del prezzo di vendita del 15% dovuta alla necessità di ristrutturazione del bene oggetto di stima.

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare una scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 10%.

Si applica nella presente stima un valore pari a:

**Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.555,00/m<sup>2</sup>**

#### 2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano

Comune: Milano Codice zona: D36

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato per **abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo** è di: **€ 2.600/m<sup>2</sup> -- 4.300/m<sup>2</sup>**.  
 Per un valore medio pari ad **€ 3.450,00/m<sup>2</sup>**.

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad Immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

**Criticità riscontrate:** stato generale e di manutenzione del fabbricato e l'età dello stesso, lo stato dell'immobile da ristrutturare, la mancanza di locale cantina o solaio.

**Positività riscontrate:** localizzazione dell'immobile oggetto di stima in vicinanza di fermate linea metropolitana - MI linea rossa MM Pasteur e MM Rovereto -, maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura. Varie: ultimo alloggio del disimpegno a ballatoio e presenza di doppio affaccio

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**Criticità**

- a) Vista la necessità di ristrutturazione completa dell'immobile nelle sue finiture ed impianti si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona del -15%.
- b) Visto lo stato delle parti comuni dell'immobile stato facciate e per la mancanza di locali cantina/solaio rispetto al valore medio di zona del -10%.

**Positività:**

- b) La vicinanza alla linea fermate della metropolitana MI linea rossa +5%.
- c) La maggior appetibilità/valore di un appartamento di bassa metratura oltre che alla varie caratteristiche dell'immobile posizione rispetto al ballatoio e doppio affaccio +10%.

Si reputano le criticità e positività riscontrate tra loro equivalenti

**Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.450,00/m<sup>2</sup>**

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**LOTTO 001 APPARTAMENTO**

**Valore finale applicato nella presente stima:**

**€ 3.500,00/m<sup>2</sup>**

**9.4 Valutazione del lotto 001**

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001</b>					
	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m2</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 43,00	1,00	m <sup>2</sup> 43,00	<b>3.500,00</b>	150.500,00
Balconi	m <sup>2</sup> -	-		-	-
Cantina	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	-	-
Solai	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	-	-
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>150.500,00</b>
Superficie totale rilevata	<b>m<sup>2</sup> 43,00</b>				
Tot. sup. commerciale			<b>m<sup>2</sup> 43,00</b>		
<b>TOTALE LOTTO 001 (arrotondato)</b>				<b>€.</b>	<b>150.500,00</b>

**Appartamento piano primo**

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>TOTALE VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 150.500,00</b>
--------------------------------	---------------------

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.: € - 7.525,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative): € -
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative): € -
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: € -2.400,00
- Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (non ricorre il caso - vendita intera quota dei beni) € -

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 9.925,00**

**Valore lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)</b>	<b>€ 140.575,00</b>
--	---------------------

<b>VALORE LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 140.500,00</b>
---------------------------------------	---------------------

**9.6 Prezzo base d'asta**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)**  
**€ 140.500,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)**  
**€ 120.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

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. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE****10.1 Congruità canone di locazione**

Non richiesto -- contratto di locazione non presente o scaduto

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'****11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Non richiesto -- vendita dell'intera quota di proprietà del bene

**Criticità da segnalare**

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **nessuna**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano, 31/01/2022.

**L'Esperto nominato  
arch. Domenico Benussi**

Stampa circolare professionale con il testo: "CONSERVATORI E ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO". Al centro della stampella sono riportati i dati: "BENUSSI DOMENICO", "architetto", "2707". Sotto la stampella è presente una firma manoscritta.

