

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 590 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in
Via Giovanni Battista Sammartini 21 (20125) Milano



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Lotto unico**

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 30/11/2022.

Intestatario: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.228; part. 170; sub. 25;**

dati classamento:

Rendita: Euro 298,25 , Zona censuaria: 2

Categoria Catastale: A/4 (Abitazione di tipo popolare – Unità immobiliare, appartamento in fabbricati con caratteristiche costruttive e di finitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili)

Classe: 3 , Consistenza: 3,5 vani Dati di superficie: Totale : 64 mq.

Indirizzo: Via Giovanni Battista Sammartini 21 (20125) Milano

Comproprietari

Nessuno

Stato occupativo (All: 3)

Corpo Unico: Alla data del sopralluogo peritale (13-12-2022), l'unità Immobiliare pignorata risultava occupata da un numero non identificato di soggetti di nazionalità straniera. Il perito tiene a precisare che erano presenti una serie di letti a castello (per n 21 posti letto), in tutti i locali.

Contratti di locazione in essere (All:5)

Come da verifica fatta alla all'Agenzia delle Entrate di Milano, Ufficio Territoriale di Magenta. In relazione alla richiesta in oggetto si comunica che in capo al Sig.

_____ nato in _____ C.F. _____ in anagrafe tributaria è stato riscontrato il seguente contratto di locazione per l'immobile in Comune di Milano (MI) in Via Sammartini n.21. Appartamento censito nel Catasto Fabbricati di quel Comune al: Foglio 228; part.170; Sub:25; Vani 3,5, p.3, categoria A/4, Contratto di locazione registrato presso UT di MI2 al protocollo TNM 2016 / 3T/ 6575.

Stipulato il 08/07/2016 , registrato il 08/07/2016, presentato il 08/07/2016 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 2.

Richiedente la registrazione l' _____

Relativo a: L1 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

Dati relativi del contratto: Durata dal 01/09/2016 al 31/08/2020

Corrispettivo annuo: Euro 9.000 **Contratto oggetto di proroga fino al 31/08/2024**

Dati conduttore : "B" conduttore : codice fiscale : _____ od.fisc. Conduttore

<u>Prezzo al netto delle decurtazioni</u>	<u>da libero:</u>	€.	<u>134.240,00</u>
<u>Prezzo al netto delle decurtazioni</u>	<u>da occupato:</u>	€.	<u>107.392,00</u>



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO UNICO :

Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Giovanni Battista Sammartini 21 (20125) appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, scala "B", corpo interno cortile; identificato sulla porta di ingresso con N.9; composto da tre locali oltre servizio igienico; **corpo scala senza ascensore.**

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di ...
 nato in ... il ... :
 al momento della compravendita del 1/ ... data
 on ... a in ... Z-EE) a ...
 non essendoci annotazioni : nessuna, si presume **il regime di comunione dei beni.**
 Eventuali comproprietari: nessuno; attualmente il sig. ... sulta residente in ...
 precisamente : indirizzo : ... ne italiano
 AIRE Milano; con la seguente famiglia iscritta : l ... ata il ... Milano
 a ... Milano (MI); cod. fisc.
).

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 30/11/2022.
 Intestatario: ... Proprietà 1/1
 dati identificativi: **fg.228; part. 170; sub. 25;**
 dati classamento:
 Rendita: Euro 298,25 , Zona censuaria: 2
 Categoria Catastale: A/4 (Abitazione di tipo popolare – Unità immobiliare, appartamento in fabbricati con caratteristiche costruttive e di finitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili)
 Classe: 3 , Consistenza: 3,5 vani Dati di superficie: Totale : 64 mq.
 Indirizzo: Via Giovanni Battista Sammartini 21 (20125) Milano
 Dati derivanti da: Atto del 14/02/2002. Pubblico ufficiale NOTAIO ... Sede
 MONZA (MI) Repertorio n. ... Raccolta n. ... COMPRAVENDITA, trascrizione
 n. ... Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 12/09/2002; trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione 1 in data 15/03/2002 ai nn.



NOTA BENE : Il perito tiene a precisare, che per quanto riguarda la sig.ra _____ te
venditrice nella compravendita del 14/02/2002, non figura citata nello storico ventennale per
immobile come Catasto fabbricati; anche se indicata come ditta firmataria nella scheda catastale,
ultima planimetria in atti (19/02/1985).

Coerenze

dell'appartamento: da nord ed in senso orario; cortile condominiale; altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cavedio comune, altra unità immobiliare; est: altra unità immobiliare, cavedio comune; altra unità immobiliare; corridoio comune Scala "B"; sud: altra unità immobiliare; corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune; ovest: altra unità immobiliare, cortile comune; altra unità immobiliare.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : nessuna, tranne quanto descritto nel nota bene, sopra.

2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (Zona Censuaria 2) Via Giovanni Battista Sammartini n.21

Il Municipio 2 (Stazione Centrale, Gorla, Turro, Crescenzago)

La sede del Consiglio di Zona si Trova in Viale Zara n. 100.

Fascia/zona: Semicentrale/ STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Destinazione: Residenziale, Commerciale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Uffici comunali (buono); Luoghi di culto (buono); Scuole materne ed asili (buono); Scuole primarie e secondarie (buono); Farmacie (buono); Bar e ristoranti (ottimo); Negozi al dettaglio (ottimo); Supermercati (buono); Centri sportivi (buono); Ufficio postale (buono); Palestre (buono); Biblioteche Rionali: Sono presenti due biblioteche rionali; Biblioteca Crescenzago e Biblioteca Zara. Centri di aggregazione Giovanile (G.A.G.): Con servizi ricreativi e didattici per giovani ed Adolescenti, Centro "Cattabrega"; Centro "Tarabella; Centro "Tempo per l'infanzia" Centro "Circolo Opas" Centri di aggregazione multifunzionali, sede dei C.A.M. del municipio 2 sono in Via Padova 118 ed in Viale Zara 100.

Istituti Scolastici: Muzio; Salvatore Quasimodo; Tarra; Franceschi; Ruso e Pimentel; Scuola Primaria Via Galvani; Scuola Secondaria di Primo Grado Via Fara, queste ultime, insieme alla Scuola Primaria di Via Casati ed alla Scuola Secondaria di Primo Grado di Via San Gregorio (Municipio 3) formano l'Istituto "Complessivo di Via L. Galvani"

Ospedali: Ortopedico Gaetano Pini.



Luoghi d'interesse: Stazione Centrale di Milano, Naviglio della Martesana, Palazzi della Regione, La Biblioteca degli Alberi, Bosco in Citta, Piazza Gae Aulenti e Torre Unicredit.

Parchi e Giardini: Parco della Martesana; Parco Adriano; Parco ex Trotter; Parco di Villa Finzi; Giardino Gregor Mendel; Giardino Cascina de Pomm; Giardino Aldo; Giardino Franca Rame;

Principali collegamenti pubblici:

Mezzi di superficie:

Stazione Centrale, fermata Via Tonale : Bus linee 91-92- 87-42- NM2-NM3. Tram linee 5/10. Stazioni e linee della Metropolitana di Milano.

M1 / Linea Rossa: Gorla; Pasteur; Precotto; Sesto Marelli, Turro e Villa San Giovanni.

M2/ Linea Verde: Centrale F.S. e Crescenzago.

M3: Linea Gialla: Centrale F.S. Repubblica e Sondrio.

Stazioni Ferroviarie:

Ferrovie dello Stato, Milano Stazione Centrale; Milano Repubblica e Milano Greco Pirelli.

Architetture Religiose: Oratorio S. Ambrogio, Chiesa di Cristo Re; Chiesa di Sant'Agostino; Chiesa di San Basilio Grande"; Chiesa di San Domenico Savio; Chiesa di San Gabriele in Mater Dei; Chiesa di San Gioachino; Chiesa di San Giovanni Crisostomo; Chiesa di San Giuseppe dei Morenti; Chiesa Santa Maria Assunta di Turro Milanese; Chiesa di Santa Maria Goretti; Chiesa di Santa Maria Rossa; Chiesa di San Martino in Greco Milanese; Chiesa di San Michele Arcangelo in Precotto; chiesa di Santa Teresa del Bambin Gesù.

Musei: Memoriale della Shoah "Binario 21", Museo del Cinema "Ex Manifattura dei tabacchi di Milano, Casa della Memoria Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km svincolo per nord, est, ovest;

Aerostazione di Milano Linate: 10 Km.

Aerostazione di Milano Malpensa: 45 Km.

Aerostazione Orio al Serio di Bergamo: 50 Km.

Il servizio ferroviario Trenord della linea Milano Centrale - Malpensa Aeroporto T1 collega Milano Centrale a Malpensa Aeroporto T1 in circa 51 minuti.

Da Milano Centrale il primo treno è alle 5:25, l'ultimo treno alle 23:25. Da Malpensa Aeroporto T1 il primo treno è alle 5:43, l'ultimo treno alle 22:43.

Via Sammartini possiede una caratteristica molto particolare come strada confinante al fabbricato della Stazione Centrale di Milano. Si presenta con una gran quantità di negozi al dettaglio di natura etnica e locali di ristorazione, inoltre la vicinanza del centro di ristorazione "Mercato Centrale" e la fermate delle linee di pullman per le aereostazioni di Milano Linate, Milano Malpensa e Bergamo Orio al Serio da a tutta l'area una grande vitalità durante tutta la giornata ed anche nelle ore notturne.



Caratteristiche descrittive esterne (all. 3 e 4)

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni del secolo scorso; nello specifico dal 1907 al 1908.

- struttura: in mattoni;
- facciate: mattoni ed intonaco a civile;
- accesso: da portone doppia anta in legno massiccio, veicolare, con portina ad un'anta pedonale; dal corpo fronte strada, scala "A";
- scala interna "B": a rampe parallele e pianerottoli intermedi; con gradini in pietra, e rinforzi strutturali in travi in ferro;
- **ascensore: non presente:**
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Scarse.

Caratteristiche descrittive interne (all.3.)

Abitazione di tipo economico, posta nel corpo interno cortile Scala "B" **senza ascensore** nel piano terzo, con numero 9 sulla porta di ingresso principale dei locali; sono tre stanze ed un piccolo servizio igienico.

Corpo Unico:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: scarsamente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino alla quota della porta, ed in cuci na zona lavaggio e cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera verso cortile interno, e vetro singolo nelle due finestrelle del bagno;
- porta d'accesso: tamburata in legno;
- porte interne: in ferro quella del bagno ad anta battente, e in p.v.c. a soffietto quella della ultima camera;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; ed in parte a vista; quadro elettrico nel locale ingresso;
- imp. idrico: sottotraccia; ed in parte doccia nel bagno vicino al vaso;
- **imp. termico: NON FUNZIONANTE** con termosifoni vecchi in alluminio ma non utilizzati;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno marca Vailant; a gas, come il piano cottura a gas; **contatore del gas interno** e sottofinestra, nel locale centrale (cucina), **senza forometria** per ventilazione naturale; **quindi non a norma:**
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, piccola vasca a sedere, e doccia; con un gradino all'ingresso sottoporta;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **molto deperito; con macchie di infiltrazioni e muffe**



fe, in tutti i locali.

Certificazioni energetiche :

Non risulta alcuna certificazione energetica. (All. 4)

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

Detenzione del bene (All. 3)

Stato occupativo

Corpo Unico: Alla data del sopralluogo peritale (13-12-2022), l'unità Immobiliare pignorata risultava occupata da un numero non identificato di soggetti di nazionalità straniera. Il perito tiene a precisare che erano presenti una serie di letti a castello (per n 21 posti letto), in tutti i locali.

Esistenza contratti di locazione in essere (All:5)

Come da verifica fatta alla all'Agenzia delle Entrate di Milano, Ufficio Territoriale di Magenta. In relazione alla richiesta in oggetto si comunica che in capo al

..... nato in 9B, in anagrafe tributaria è stato riscontrato il seguente contratto di locazione per l'immobile in Comune di Milano (MI) in Via Sammartini n.21. Appartamento censito nel Catasto Fabbricati di quel Comune al: Foglio 228; part.170; Sub:25; Vani 3,5, p.3, categoria A/4. Contratto di locazione registrato presso UT di MI2 al protocollo TNM 2016 / 3T/ 6575.

Stipulato il registrato il presentato il 6 presso l'ufficio di DPMI2 UT MILANO 2.

Richiedente la registrazione il

Relativo a: L1 LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO.

Dati relativi del contratto: Durata dal 01/09/2016 al 31/08/2020

Corrispettivo annuo: Euro 9.000 Contratto oggetto di proroga fino al 31/08/2024

Dati conduttore : "B" conduttore : codice fiscale : * cod.fisc. Conduttore

.....



4 PROVENIENZA (all. .2)

Attuale proprietario

sig. [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 14/02/2002;

In forza di atto di COMPRAVENDITA in autentica Notaio [redacted] di Monza (MI) in data [redacted] repertorio n. [redacted] volta r [redacted] trascritto a Milano 1 in data [redacted] nn. [redacted] a Sig.ra [redacted]

NOTA : Manca piano, Sezione B – Immobili.

Precedenti proprietari

Ante ventennio il bene era di proprietà per la quota di 1/1 della s [redacted] Notaio [redacted]

[redacted] per acquisto con atto di VENDITA in autentica Notaio Dott. [redacted]

C [redacted] Milano in data [redacted] repertorio n. [redacted] trascritto a Milano 1 in data [redacted]

[redacted], dai Sigg.ri [redacted] e [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] Milano alla data del 04/07/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 ; sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 7/A) alla data del 30/11/2022 si evince:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Fatta richiesta via mail sia ad Ufficio Urbanistica, che ad Ufficio Area Pianificazione Attuativa 2: ma senza ancora riscontro: nel caso ricevo documentazione, effettuerò una integrazione alla presente Relazione di Stima.

Eventuali note: nessuna.



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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 15/03/2002 ai nn. 11111/21111 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep. 2 a favore TATA con sede in contro Importo ipoteca € 238.000,00 di cui € 119.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 20 ANNI
NOTA : Manca indicazione piano, sezione B – Immobili.

Ipoteca volontaria – Ipoteca in rinnovazione iscritta il 16/02/2022 ai nn. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio I in data rep. a favore e in contro Importo ipoteca € 238.000,00 di cui € 119.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 20 ANNI
NOTA : Manca indicazione piano, sezione B – Immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta il 20/1 nn. ivante da atto Decreto Ingiuntivo Autorità emittente TRIBUNALE in data 20/1 a favore C contro I Importo ipoteca € 30.492,53 di cui € 25.218,65 di capitale e €. 5.273,88 di spese.

Pignoramenti

Pignoramento del 1 ascritto il 12/11/2013 ai nn. ntro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di 21 con sede in MILANO c.f
NOTA : Manca indicazione piano, sezione B – Immobili.
NOTA : Manca cancellazione; mentre risulta estinzione con archiviazione del fascicolo per E.I. per Dichiarazione Giudice dell'esecuzione Di (U.R.P.).

Pignoramento de rep trascritto il n. 4 no per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di N. 21 con sede in MILANO c.f
NOTA : risulta pendente alla data del 04-01-2023 (U.R.P. Tribunale Ordinario di Milano).



Altre trascrizioni

nessuna.

Eventuali note/osservazioni

nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio LLB STADIA con sede in 20134 Milano (MI) Via Carlo Bertolazzi , n. 22; che ha fornito le informazione che seguono *(all. 7/D)*

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,79 (PROPRIETA')

Millesimi di riscaldamento: **riscaldamento NON FUNZIONANTE.**

Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio 2022 al 30 giugno 2023 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € **1.550,00** circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **3.100,00** circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 12/11/2019 gravanti sull'immobile per € **2.500,00** circa

Cause in corso: oltre questa, n. 4 per circa € 19.000,00

Eventuali problematiche strutturali: non riscontrati

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vedere Regolamento Condominiale.allegato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato sito in Milano Via Sammartini n. 21, è composto da due edifici, uno fronte strada Scala "A" ed uno interno cortile Scala "B"; l'immobile in esecuzione si trova nell'edificio interno cortile Scala "B", al terzo piano, **senza ascensore**; individuato sulla porta di ingresso con il numero 9; la sua costruzione risale al 1907-1908; la documentazione è stata reperita all'Archivio Storico Civico Ornato Fabbriche del Comune di Milano presso il Castello Sforzesco; non risultano le planimetrie ne prospetti o sezioni del fabbricato, ma solamente copie della Licenza Edilizia, sottoriportata.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano: TAV. : R02 Indicazioni Urbanistiche: TUC – Tessuto Urbano Consolidato; NAF – Nuclei di Antica Formazione (art.19) ; TAV. D02 Carta del Paesaggio – Paesaggio Urbano; ALL. 1 del DdP Nucleo Centrale di Antica Formazione; TAV. R03 Indicazioni Morfologiche – ADR – Ambiti contrassegnati da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II CAP V); Tessuti Urbani Compatti a Cortina (Art. 21.2); TAV. ALL 1 Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi – Giudizio Sintetico Prevalente (All.1 del DdP); punto 4 – Sensibilità Paesaggistica Alta. , e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:
nessuno.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Licenza per Opere Edilizie n. 873 prot. n. 17924 del 21/02/1907
Per lavori di costruzione di fabbricato interno ad uso abitazione operaia di piani cinque, di costruzione ordinaria.
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione prot. 30400.08 riparto IV° n. 1604, per i piani cantinato, terreno, primo,secondo, terzo (ove presente immobile in pignoramento), quarto, ed abbaini; compreso benessere dell'Ufficio d'Igiene e Sanità del 05/07/1908.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 821 del 28/09/1908
- Da lettura della copia conforme dell'atto di compravendita del 2002, presso archivio della Conservatoria di Milano, si è annotato che risulta presentata una richiesta per esecuzione di opere interne in data 24/12/1985; di cui si è fatta richiesta di ricerca presso l'archivio Visure atti del Comune di Milano, in data 04/01/2023, protocollo n. 2023/5841; sono in attesa di aggiornamenti per il ritrovamento della documentazione; che appena in mie mani effettuerò una integrazione alla presente Relazione di Stima.

Conformità edilizia:

Sono in attesa di risposta per ritrovamento atto citato sopra; richiesta per esecuzione di opere interne in data 24/12/1985; a documentazione reperita farò integrazione.

Conformità catastale

Al sopralluogo peritale, congiunto con Custode Giudiziario, l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale, ultima planimetria in atti del 19/02/1985.



8 CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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	64,00	100%	64,00
Appartamento	mq	64.00	COMMERCIALE :	64,00

9 STIMA

Critério di stima

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.

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.

Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari GEOPOI - OMI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale / STAZIONE CENTRALE / VIALE STELVIO

Codice zona: C15

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare.

Stato conservativo: Normale



Immobili in compravendita.

Valore mercato prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.600,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato: 2.300,00 (Euro / mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A – Milano Monza Brianza.

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Città / Settore NORD

11) Pisani-Gioia- Baiamonti

Immobili in compravendita.

Appartamenti vecchi, (impianti obsoleto o da ristrutturare)

valore di compravendita prezzo min. 3.500,00 / prezzo max. 4.500,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato : (4.000,00 Euro / mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A – Milano Monza Brianza.

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Città / Settore NORD

11) Pisani-Gioia- Baiamonti

Immobili in compravendita.

Appartamenti vecchi, (impianti obsoleto o da ristrutturare)

valore di compravendita prezzo min. 3.100,00 / prezzo max. 4.100,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato: (3.600,00 Euro / mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A – Milano Monza Brianza.

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Città / Settore NORD

18) Carbonari-Maggiolina.

Immobili in compravendita.

Appartamenti vecchi, (impianti obsoleto o da ristrutturare)

valore di compravendita prezzo min. 2.750,00 / prezzo max. 3.800,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato: (3.275,00 Euro / mq)

PIU' PREZZI MILANO / C.C.I.A.A – Milano Monza Brianza.

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Città / Settore NORD

18) Carbonari-Maggiolina.

Immobili in compravendita.

Appartamenti vecchi, (impianti obsoleto o da ristrutturare)

valore di compravendita prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 3.600,00 (Euro/mq)

Valore medio di mercato: (3.150,00 Euro / mq)



AGENZIE DI ZONA :

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Immobili in compravendita: da Ristrutturare

Valore medio di mercato: (4.190,00 Euro / mq)

NOTA BENE : Il Perito tiene a precisare che visto lo stato di abbandono del fabbricato e dell'immobile pignorato: nel Corpo interno Cortile scala "B" senza ascensore, decide di valutarlo a mq. €2.300,00

Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria Catastale Immobile	Superficie Commerciale	Valore a mq.	Valore Complessivo
Abitazione Popolare	A/4	mq. 64,00	€. 2.300,00	€. 147.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta 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 UNICO	Euro	147.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	Euro	- 7.360,00
Deduzione Spese Condominiali Ordinarie, ultimi due anni	Euro	- 3.100,00
Deduzione Spese Condominiali Straordinarie, approvate	Euro	- 2.500,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO)	Euro	134.240,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)		
- 20%	Euro	107.392,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Ritengo che il canone di locazione in uso, per la tipologia dell'immobile pignorato e lo stato manutenti vo, sia CONGRUO



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura
nessuna.

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed Interventuto ed al Custode Giudiziario a mezzo MAIL e all'esecuto a mezzo MAIL

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 li: 18/01/2023

il Perito Nominato

ELENCO ALLEGATI

R.G.E. N°: 590 / 2022

ALLEGATO 1: Planimetrie e visure catastali;

ALLEGATO 2: Titoli di provenienza;

ALLEGATO 3: Rilievo fotografico degli esterni e degli interni;

ALLEGATO 4: Documentazione edilizia reperita;

ALLEGATO 5: Informazioni fornite dall' Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere;

ALLEGATO 6: Copia Privacy dell'elaborato di stima;

ALLEGATO 7: Comunicazione alle parti dell' avvenuto deposito della perizia di Stima

Altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini de
mandate:

ALLEGATO 7/A: Iscrizioni, Trascrizioni e Ipoteche;

ALLEGATO 7/B: Nomina Perito e Verbale di giuramento;

ALLEGATO 7/C: Quotazioni Immobiliari;

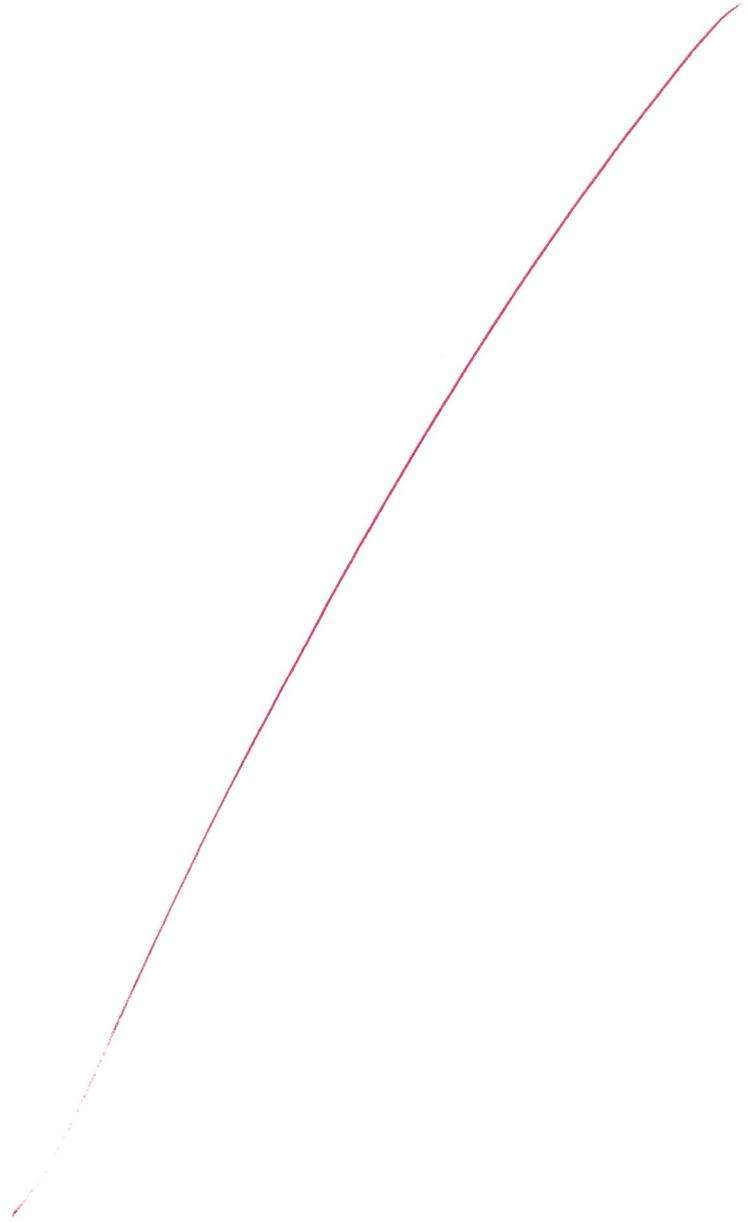
ALLEGATO 7/D: Comunicazioni e spese condominiali;

ALLEGATO 7/E: Certificati Anagrafici;

ALLEGATO 7/F: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO 7/G: Certificazioni pendenze e provvedimenti Cancelleria Tribunale Civile di Milano.





TRIBUNALE DI MILANO

DEPOSITO TELEMATICO

Sezione III Esecuzioni Immobiliari di Milano.

R.G.E. : 590/ 2022

Oggetto: Procedura Esecutiva R.G.E. N° 590/2022

G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

STUDIO LEGALE avv

Perito estimatore: Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini

LA PRESENTE ISTANZA VIENE INVIATA VIA PCT

ISTANZA PER RISPOSTE AL G.E. COME INDICATO NEL VERBALE DI UDIENZA

DEL 16/02/2023 ORE 12,00

A seguito di ricezione del verbale in oggetto, il Perito tiene a precisare che :

l'immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali ? :

Per quanto riguarda : gli atti di fabbrica reperiti in copia all'Archivio Storico Civico

Ornato Fabbriche del Castello Sforzesco, l'edificio del corpo interno cortile, scala "B"

senza ascensore, ove è l'immobile pignorato al piano terzo identificato al numero "9";

come da Licenz delle Opere n.873 prot. 17924 del 21/02/1907; **NON PRESENTA**

IRREGOLARITA' EDILIZIE, essendoci anche Relazione di terza Visita per licenza di

occupazione e con benestare dell'Ufficio d'Igiene e Sanità del 05/07/1908; compreso

Autorizzazione di Abitabilità n. 821 del 28/09/1908. **(ALLEGATO 4). Già in Perizia.**

Si tiene però a precisare che in questa documentazione reperita non figurato tavole

tecniche.

Inoltre per quanto riguarda le opere di modifiche interne citate nella compravendita

alla data del 24/12/1985; ho ricevuto risposta via PEC dalla Direzione Urbanistica

Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure, in data 16/01/2023, risposta che



NULLA FIGURA ESSERE STATO PRESENTATO NEL DECENNIO 1980/1990.

(ALLEGATO 4). Già in Perizia.

Il Perito ipotizza la NON CONFORMITA' del solo locale servizio igienico; e

propone in via cautelativa di presentare al Comune una CILA IN SANATORIA; con

costo indicativo compreso di oneri comunali e tecnico con spese, pari a circa

€.2.500,00.

Per quanto riguarda l'immobile visionato in sede di sopralluogo congiunto con il

Custode Giudiziario, lo stesso NON PRESENTA IRREGOLARITA' CATASTALI,

(scheda catastale ultima in atti data presentazione : 19/02/1985). (ALLEGATO 1).

Già in Perizia.

Per quanto riguarda : il contratto di locazione in essere, il Perito rimanda a quanto

ricevuto da Agenzia delle Entrate di Milano, Ufficio Territoriale di Magenta, vedere

(ALLEGATO 5). Già in Perizia.

Per quanto riguarda : La Perizia di Stima epurata dei dati personali dell'esecutato

e quelli sensibili: il Perito conferma di aver già provveduto al deposito della stessa.

(ALLEGATO 6). Già in Perizia.

Pertanto ritengo con la presente Istanza di aver dato risposta al G.E.; restando in

attesa di una Sua disposizione.

In fede

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini

Milano, 28 Febbraio 2023

