

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1066/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Giambellino n. 146

Appartamento al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Giambellino n. 146
Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]
Dati Catastali: **foglio 509, particella 60, subalterno 17**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. Omissis, locatario dell'appartamento oltre che da uno dei debitori.
Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione n. 13607 Serie 3T registrato a Milano 5 il 27.12.2018.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

libero:	Euro 74.629,47
occupato	Euro 55.972,10

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA GIAMBELLINO N. 146

Appartamento al piano terra (1° 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 Giambellino n. 146, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.) 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 **1/3 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nato in EGITTO (EE) il 20/09/1971, C.F. Omissis.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/3 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nato in EGITTO (EE) il 01/01/1975, C.F. Omissis.

N.B.: Come riportato nella "Sezione D" della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento il Sig. Omissis - codice fiscale OMISSIS - era precedentemente identificato come Omissis, con codice fiscale OMISSIS

Pignoramento gravante sulla quota di **1/3 di piena proprietà** dell'immobile di **Omissis**, nato in EGITTO (EE) il 28/10/1968, C.F. Omissis.

N.B.: Come riportato nella "Sezione D" della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e segnalato nella certificazione notarile contenuta in atti il Sig. Omissis risulta deceduto in data 11.07.2016 e la sua eredità risulta giacente in persona dell'Avv. Omissis cui è stato notificato il pignoramento.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Lo scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che dalle indagini svolte e a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva si è appurato che solo uno dei debitori Sig. Omissis risulta residente con terzi presso il bene oggetto di procedura esecutiva.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

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

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/3**;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/3** (in regime di separazione dei beni);

Intestato 3: Omissis, proprietà di **1/3**(in regime di separazione dei beni);
Dati identificativi: foglio 509, particella 60, subalterno 17
Dati classamento: cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq; rendita Euro 289,22
Indirizzo: Comune di Milano, Via Giambellino n. 146 Piano T - S1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Situazione dell'unità immobiliare 04/10/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2004 Pratica n. MI0627628 in atti dal 04/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83121.1/2004);
Situazione dell'unità immobiliare 30/09/2003 derivante da: VARIAZIONE del 30/09/2003 Pratica n. 750932 in atti dal 30/09/2003 IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. 51328.1/2003);
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.

N.B.: Si segnala che il Sig. Omissis ha modificato il proprio nominativo in Omissis - codice fiscale OMISSIS - e che il Sig. Omissis risulta deceduto in data 11.07.2016 e la sua eredità giacente in persona dell'Avv. Omissis.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: vano scala, cortile comune, proprietà di terzi, cortile di pertinenza del Condominio di Via Giambellino 146/A, proprietà di terzi e vano scala;
del vano cantina: cortile comune, vano scala, corridoio comune e cantina di proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - 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/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

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 20 mt. circa dal tram linea 14; a 400 mt. circa dai bus linee 64 e 50; a 1.8 Km circa dalla Metropolitana MM1 – fermata Inganni; a 400 mt. circa dal passante ferroviario – fermata San Cristoforo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6.2 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale composto da fabbricati in linea intervallati da cortili interni comuni e aventi accessi separati da Via Giambellino. In particolare l'edificio di cui sono parte gli immobili si compone di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine con area cortilizia interna comune. L'accesso pedonale e carroia al cortile comune avviene dal civico 146 di Via Giambellino per mezzo di cancelli in ferro con ante a battente ed apertura manuale. L'unità immobiliare in oggetto fa parte della "scala C" accessibile dal cortile comune per mezzo di porta in ferro e vetri con 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 in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carroia 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 ferro e vetri con anta a battente;
- scala: a rampe parallele
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia PG. 127428/1938.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Giambellino n. 146, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da due locali oltre servizi 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.

Si segnala che alla data del sopralluogo non era presente porta d'accesso al locale cucina e che nel medesimo locale non era presente serramento esterno; il foro risultava coperto da telo in plastica. Si precisa inoltre che l'impianto gas dell'unità immobiliare non risultava allacciato alla rete.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Sud-Ovest e Nord-Est;

- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa; è altresì presente scaldabagno a gas installato in cucina – si segnala che alla data del sopralluogo l'impianto gas non risultava allacciato;
- 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. 3.52;
- condizioni generali: mediocri.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato ed identificata con il n. 16; risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. Internamente la cantina presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti non intonacate; è presente impianto elettrico.

Vano cantina

- porta d'accesso: in legno con anta a battente;
 - pavimento: in battuto di cls;
 - pareti: non intonacate;
 - impianto elettrico: presente;
 - altezza dei locali: 2.10 mt;
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

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 23.02.2023 alla presenza del custode giudiziario Avv. Roberto Rondinelli. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. Omissis, locatario dell'appartamento in forza

di contratto di locazione n. 13607 Serie 3T registrato a Milano 5 il 27.12.2018 con validità fino al 31.12.2023. Oltre al locatario risulta occupare il bene anche il Sig.ri Omissis (debitore esecutato).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente segnala che, da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate – UT di Milano 6 e Magenta – si è rilevata presenza di contratto di locazione in capo al Sig. Omissis (debitore esecutato) registrato all'UT di Milano 5 che ne ha fornito copia:

- **contratto di locazione registrato presso l'UT di Milano 5 al n. 13607 Serie 3T stipulato e registrato il 27.12.2018 1 con validità dall' 1.01.2019 al 31.12.2023.**

Il canone annuo di locazione dell'immobile è fissato in Euro 4.800,00.

(all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta) ed interrogazione telematica; all. 05 - Contratto di locazione n. 13607 Serie 3T del 27.12.2018)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Perugia del 18.11.2022 *(all. 06)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 07)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 08)*, valide fino al 6.03.2023 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/3 di Omissis;

Proprietà per 1/3 di Omissis;

Proprietà per 1/3 di Omissis dal 3.10.2003 all' 11.07.2016

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 3.10.2003 nn. 87166/4592 di repertorio e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 9.10.2003 ai nn. 81313/53938 a carico di Omissis.

N.B.: Si segnala che il Sig. Omissis ha modificato il proprio nominativo in Omissis - codice fiscale OMISSIS - e che il Sig. Omissis risulta deceduto in data 11.07.2016 e la sua eredità giacente in persona dell'Avv. Omissis.

Come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti risulta:

- **Dichiarazione di successione in morte del Sig. Omissis** deceduto in data 11.07.2016 - registrata a Milano in data 11.11.2022 al n. 321018/88888/22 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15.11.2022 ai nn. 87755/61259 la cui eredità risulta in giacenza.

(all. 07 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dall' 1.04.1992 al 9.10.2003

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 1.04.1992 nn. 89736/3625 di repertorio, registrato a Milano il 13.04.1992 al n. 7870 Serie 2V, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 16.04.1992 al n. di registro particolare 10159.

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. Omissis Notaio in Perugia del 19.11.2022 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 07*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 08*), valide fino al 6.03.2023 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 il 9.10.2003 ai nn. 81314/14883 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Omissis del 3.10.2003 rep. nn. 87167/4593

a favore di Omissis con sede a Roma
contro Omissis, Omissis e Omissis

Importo Ipoteca: Euro 264.000,00 di cui Euro 132.000,00 di capitale

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

N.B.: Si segnala che il Sig. Omissis ha modificato il proprio nominativo in Omissis - codice fiscale OMISSIS - e che il Sig. Omissis risulta deceduto in data 11.07.2016 e la sua eredità giacente in persona dell'Avv. Omissis.

Ipoteca della riscossione iscritta il 9.03.2022 ai nn. 17872/3327 derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo dell'8.03.2022 rep. nn. 17180/6822

a favore di Omissis con sede a Roma
contro Omissis

Importo Ipoteca: Euro 93.385,26 di cui Euro 46.692,43 di capitale

Grava sulla quota di 1/3 dei beni oggetto della presente di proprietà del Sig. Omissis.

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del 3.10.2022 rep. n. 25006 **trascritto a Milano 1 il 4.11.2022 ai nn. 84947/59253** contro Omissis, Omissis e Omissis per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di piena in favore di Omissis. con sede a Roma.

N.B.: Si segnala che il Sig. Omissis risulta deceduto in data 11.07.2016 e la sua eredità risulta giacente in persona dell'Avv. Omissis cui è stato notificato il pignoramento.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 08*) valide fino al 6.03.2023 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 06*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato Omissis, Viale Romagna Milano

6.1 Spese di gestione condominiale

OMISSIS – Direzione Amministrativa ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: allo stato, non essendo costituito condominio, la partecipazione alla ripartizione delle spese viene determinata sulla base di mq. 42,87.

Spese ordinarie medie annue: Euro 2.229,11 circa (calcolata dalla media delle spese annue previsionali periodo 2022-2023).

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **Euro 4.653,48** così ripartite:

- Spese annue per la gestione 2022 previsionale: € 1.695,71
- Spese annue per la gestione 2023 previsionale: € 2.762,52

La Direzione Amministrativa di OMISSIS specifica inoltre che:

- non vi è copia del regolamento condominiale.
(*all. 09 – Consuntivo spese ordinarie condominiali – Omissis – Direzione Amministrativa*)

Spese straordinarie già deliberate:

OMISSIS – Direzione Sociale – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2 ha fornito le informazioni che seguono:

Spese straordinarie non pagate (rimozione amianto): **Euro 3.163,45**

(*all. 10 – Consuntivo spese straordinarie condominiali – Omissis – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2*)

Certificato di Idoneità Statica:

OMISSIS – Direzione Tecnica Sociale – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica ha informato che il fabbricato di via Giambellino non è provvisto di Certificato di Idoneità Statica (CIS).

(all. 11 – Comunicazione da Omissis – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica)

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 PG. 127428/1938.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano all'interno del "TUC – Tessuto Urbano Consolidato" e del "Tessuto Urbano di Recente Formazione / Ambiti dei Piani Regolatori recenti (Baggio, Quinto Romano, Trenno, Figino)" oltre che negli "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile / Tessuti urbani ad impianto aperto" 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 visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 6.02.2023 - P.G 68807/2023.

In data 2.03.2023 riceveva pec dal Servizio Unico per l'Edilizia con allegata lettera dell'Ufficio Visure del Comune di Milano del 23.02.2023 con cui il Responsabile Dell'Unità Servizi Generali comunicava: ***"In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica P.G. 127428/1938 risultano irreperibili in quanto prelevati da altri uffici e mai restituiti. Nonostante le ricerche non è stato possibile verificare se il fascicolo sia effettivamente presente presso gli uffici del Comune e, nel caso, la sua ubicazione attuale."***

(all. 12 – Lettera da Ufficio Visure per irreperibilità Fascicolo Edilizio ricevuta il 2.03.2023)

7.2 Conformità edilizia

Lo scrivente, non avendo visionato gli atti di fabbrica in quanto irreperibili, non è in grado di dichiarare la conformità edilizia del bene.

Evidenzia altresì che l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale storica reperita dal sottoscritto, datata 27.01.1940, depositata al Catasto dei Fabbricati dall' Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

(all. 13 – Planimetria storica catastale del 27.01.1940)

La difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale storica del 1940 consiste nella mancanza della porta di accesso alla cucina dal disimpegno/antibagno, di cui deve essere prevista l'installazione.

Tali difformità sono **Regolarizzabili mediante:**

Installazione di nuova porta tra disimpegno e cucina, il cui costo si stima in **Euro 500,00 circa.**

Costo e oneri totali stimati: Euro 500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 3.09.2003.

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	53,24	100%	53,24
Cantina	mq.	5,33	25%	1,33
		58,57		54,57
		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) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - Codice zona: D25 – Microzona 47

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.600,00/mq. a € 2.500,00/mq;

valore di locazione da € 5,0/mq x mese. a € 6,3/mq x mese.

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Settore OVEST (Inganni / San Cristoforo)

Quotazioni “appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.750,00/mq.

valore di locazione (canone mensile) bilocali da € 500,00/mq a € 700,00/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	54,57	€ 1.600,00	€ 87.312,00
				€ 87.312,00

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	€ 87.312,00
•	
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.365,60
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 7.816,93
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 74.629,47
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u>	€ 55.972,10

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

Considerato che dall'analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risulta che in Comune di Milano – Zona Periferica/ LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. - Codice zona: D25 - i valori di locazione di abitazioni economiche in normale stato conservativo sono pari a un minimo di 5,0 ed a un massimo

6,3 Euro/mq x mese; considerato inoltre che la superficie lorda omogeneizzata dell'immobile è pari a mq. 54.57 risulta che il canone annuo congruo minimo è pari ad Euro 3.274,20 ed il massimo è pari ad Euro 4.125,50.

Pertanto il canone annuo indicato nel Contratto di locazione n. 13607 Serie 3T registrato a Milano 5 il 27.12.2018 pari ad Euro 4.800,00 quale corrispettivo annuo, non risulta vile.

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, 6 marzo 2023

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6 e Magenta) ed interrogazione telematica;
- all. 05 - Contratto di locazione n. 13607 Serie 3T del 27.12.2018;
- all. 06 - Certificato notarile in atti;
- all. 07 - Atto di provenienza;
- all. 08 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 09 - Consuntivo spese ordinarie condominiali – Omissis – Direzione Amministrativa;
- all. 10 - Consuntivo spese straordinarie condominiali – Omissis – Settore Gestione Condomini e Autogestioni 2;
- all. 11 - Comunicazione da Omissis – Ufficio Certificazione di Idoneità Statica;
- all. 12 - Lettera da Ufficio Visure per irreperibilità Fascicolo Edilizio ricevuta il 6.02.2023;
- all. 13 – Planimetria storica catastale del 27.01.1940.