

Tribunale di Milano  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
RGE n° 477/2023

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Silvia Vaghi

INTEGRAZIONE  
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO  
MILANO via Giovanni Paradisi n. 4  
CORPO A abitazione con vano cantina



LOTTO UNICO >>>abitazione + vano cantina<<<



INDICE SINTETICO

**LOTTO UNICO**

Corpo A

Bene in Milano via Giovanni Paradisi n. 4

Categoria: A/4 [abitazione tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 150, particella 337, subalterno 5

**LOTTO UNICO**

Corpo A: al sopralluogo, eseguito il 12/10/2023, ho riscontrato che il bene è arredato ed è occupato da varie persone.

Contratti di locazione in essere

**LOTTO UNICO**: nessuno come confermato da Agenzia delle Entrate

Comproprietari – nessuno-

**LOTTO UNICO**: proprietà 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

**LOTTO UNICO**

Corpo A

libero: € 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00)

occupato: non ricorre il caso



## LOTTO UNICO

CORPO A – abitazione con cantina

- piani 1° + S1 -

### 1. LOTTO UNICO - IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

##### CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Giovanni Paradisi n. 4, consistente in:  
- appartamento al piano primo composto da due locali più servizi e un vano cantina non accatastato (come precisato anche sull'atto d'acquisto).

L'appartamento è costituito da:

- o ingresso /corridoio,
- o soggiorno,
- o cucina abitabile,
- o camera matrimoniale,
- o bagno finestrato.

Altezza locali al piano primo cm 300 circa.

Altezza piano cantina cm 200 circa.

Il Condominio è costituito da due fabbricati, uno a cortina su Via Paradisi ed uno verso via Baccarini (civico 66).

L'appartamento in oggetto si trova al piano 1° del fabbricato su via Paradisi n. 4, nell'edificio lato strada.

L'unità immobiliare (sub. 5) ha accesso dalla distribuzione condominiale costituita dal vano scala senza ascensore, con accesso dal cortile.

Il cortile condominiale è accessibile dall'androne con l'accesso carraio, in cui è consentito il transito pedonale e delle moto/auto. Dall'androne si accede al cortile e da qui alla scala condominiale, che distribuisce anche al piano interrato ad uso cantine e locali tecnici.

Il cortile condominiale confina con il cortile del fabbricato interno; è diviso da quest'ultimo dalla recinzione (in parte in muratura ed in parte in metallo). Un'anta scorrevole ampia consente il transito-passaggio tra i due cortili.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera proprietà

dell'unità immobiliare CORPO A del

Signor \_\_\_\_\_ per 1/1 di proprietà

nato a \_\_\_\_\_

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO via Paradisi n. 4 come segue (ALL. da 1 a 3)

Intestato: signor \_\_\_\_\_ per 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 150, particella 337, subalterno 5

foglio 150, particella 337, subalterno 5

dati classamento: cat. A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; superficie catastale 51 mq; rendita € 325,37 inserimento in visura della superficie dal 9/11/2015

indirizzo catastale: Comune di Milano via Giovanni Paradisi n. 4 piano 1;



derivanti da:

\* variazione nel classamento del giorno 30/11/2006

Classamento e rendita non rettificati

foglio 150, particella 337, subalterno 5,

dati classamento: cat. A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; rendita € 325,37

- dal 5/07/2007 ad oggi

atto di compravendita in rettifica del notaio Lucio Paolini

a favore di

- dal 5/07/2007 al 05/07/2007

atto di rettifica di intestazione all'attualità del notaio Lucio Paolini

a favore:

- dal 2/03/2006 al 5/07/2007

atto di compravendita del notaio Lucio Paolini

a favore di

\* diversa distribuzione degli spazi interni del 30/11/2005 Pratica n° MI 0799377

foglio 150, particella 337, subalterno 5,

dati classamento: cat. A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; rendita € 325,37

- dal 29/02/2000 al 02/03/2006

atto di rettifica di intestazione all'attualità del notaio Giuseppe Alessi

a favore:

- dal 29/02/2000 al 29/02/2000

atto di compravendita del notaio Giuseppe Alessi

a favore di

- dal 03/11/1993 al 29/02/2000

con scrittura privata del 3/11/1993 notaio A.Gavazzi

a favore:

\* variazione del QUADRO TARIFFARIO del giorno 1/01/1992

i dati del classamento risultano essere

foglio 150, particella 337, subalterno 5,

cat. A/5; classe 3; consistenza 3,0 vani; rendita € 170,43, L. 330.000

\* impianto meccanografico del 30/06/1987

foglio 150, particella 337, subalterno 5,

dati classamento: cat. A/5; classe 3; consistenza 3,0 vani; rendita L.726

intestazione Priori Pasqualina fu Massimino fino al 3/11/1993

#### 1.4. Coerenze CORPO A

Coerenze appartamento in senso orario da Sud-Est:

- Via Paradisi

- altra u.i.u., parti comuni / vano scala comune

- cortile comune

- altra u.i.u.

Coerenze vano cantina utilizzato – non rappresentata sulla scheda catastale –

in senso orario da Sud-Est:

- Via Paradisi

- altra u.i.u.,

- parti comuni

- altra u.i.u.



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Il bene LOTTO UNICO **CORPO A** è identificato correttamente sia sul pignoramento che sulla Nota di trascrizione dello stesso (Tr. gen. n. 41230 part. n. 31012 del 12/06/2023);

si rileva che:

- l'unità immobiliare pignorata ha "annesso" ad un accessorio indiretto – vano cantina - al piano s1 - ma il piano di tale accessorio non viene indicato sull'atto di pignoramento (il piano – s1 - non è indicato nemmeno sulla visura catastale).

## 2. LOTTO UNICO - DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO quartiere Via Padova/Ponte Nuovo

Tipologia prevalente: edifici multipiano di tipo economico realizzati in diversi decenni

Destinazione: residenziale/commerciale al dettaglio

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

Principali collegamenti pubblici: - mezzi pubblici di profondità e di superficie in prossimità (metropolitana M2 fermata Crescenzago a 600 m circa, autobus 56, 53 e 86 a qualche centinaio di metri)

Principali collegamenti viabilistici: - a circa 1500 m da svincolo A51 (ingresso svincolo via Palmanova/cascina Gobba),  
- a circa 100 m da Viale Padova.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato realizzato nel 1950 circa (dedotto dall'analisi delle mappe storiche) è costituito da 4 piani fuori terra e più precisamente i piani terra, 1°, 2° e 3°. Vi sono tre unità immobiliari ad ogni piano. L'unità immobiliare che è oggetto del pignoramento è un appartamento al 1° piano con annesso vano cantina al piano s1. L'accesso al fabbricato sia pedonale che carroia avviene dalla strada – Via Paradisi – attraverso un passaggio coperto/androne che permette l'accesso al cortile interno. L'accesso al vano scala avviene dal cortile interno.

L'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva ha accesso dalla distribuzione verticale - vano scala interno al fabbricato -.

La cantina ha accesso dal vano scala interno condominiale.

Caratteristiche:

- struttura: in c.a. e muratura con tamponamenti in laterizio;
- facciata principale: zoccolo con rivestimento in ceppo e superiormente intonaco in condizioni di manutenzione buone
- altra facciata: intonacata in condizioni di manutenzione buone.
- copertura: a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo marsigliesi;
- accesso del vano scala dal cortile: serramento in metallo e vetro in discreto stato di manutenzione;
- androne: serramento in metallo (aperto) in discreto stato di manutenzione;
- scale condominiali: gradini in materiale lapideo e pareti intonacate in buono stato di manutenzione
- citofono: in prossimità dell'androne
- ascensore: non presente;



- servizio di portineria: non presente;
- recinzione: edificio a cortina con corte interna e delimitazione del cortile in muratura e cancellata con anta ampia apribile
- condizioni generali dello stabile/fabbricato: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7 FOTO)

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Paradisi n.4,

**CORPO A** abitazione distribuita al piano 1°

- esposizione doppia (Nord-Ovest/Sud-Est).  
L'abitazione ha doppia esposizione su via Paradisi e sul lato interno (cortile condominiale).
- porta di accesso blindata;
- infissi esterni: a battente - in alluminio  
colore marrone interno e marrone esterno, in condizioni di manutenzione buone;
- infissi interni: in legno- in scarse condizioni di manutenzione;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in scarse condizioni di manutenzione
- sicurezza: /
- pareti: tinteggiate in condizioni di manutenzione scarse
- pavimenti: piastrelle condizioni di manutenzione discrete;
- impianto citofonico: sì
- impianto elettrico: quasi totalmente sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: caldaia in cucina;
- servizi igienici: - n°1 dotato di 4 sanitari, in scarse condizioni di manutenzione
- impianto di condizionamento: no;
- altezza: piano primo cm 300 circa;
- condizioni generali: piano primo - scarse

### Cantina

- porta d'ingresso: a battente - in metallo  
in condizioni di manutenzione normali;

### 2.4. Certificazioni energetiche

**CORPO A** sub. 5

l'unità immobiliare - abitazione - non risulta censita al catasto energetico

Cantina: non è necessaria la certificazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

## 3. LOTTO UNICO - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/10/2023.

La scrivente ha visitato, con il custode nominato avv. Vincenzo Capuano, il bene pignorato costituito da appartamento al piano 1° e cantina al piano s.l.

Ho riscontrato che il **CORPO A**

- . l'alloggio è occupato da persone (due famiglie) con minori, gli spazi risultano arredati e quotidianamente vissuti,
- . la cantina è utilizzata, come deposito, dagli occupanti dell'appartamento.



3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura e avente quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate in data 18/10/2023 (all. 4).

4. LOTTO UNICO - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella

- certificazione notarile del 19/06/2023 agli atti (all. 6),

- implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza richiesto all'archivio notarile (all. 5)

risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà dal 02/03/2006 e successiva rettifica del 05/07/2007 (all. 5)

Lotto 1 Corpo A

Proprietà per 1/1 di:

signor

c.f.

in atto il signor

ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni.

Trascritto a MILANO 1 il 13/03/2006 n. 19472/10689 - compravendita -

Trascritto a MILANO 1 il 20/07/2007 n. 56036/31069 - per errati dati anagrafici e C.F. del proprietario - esecutato -

Bene: LOTTO 1 corpo A abitazione foglio 150, particella 337, subalterno 5  
atto di compravendita del notaio Paolini Lucio rep. 123274 racc. 12884 del 02/03/2006.

atto di rettifica del notaio Paolini Lucio rep. 124681 racc. 13654 del 05/07/2007.

4.2. Precedenti proprietari

Dal 29/02/2000 al 02/03/2006

LOTTO 1 corpo A

Proprietà 1/1

Signor

nato a

acquisto da

-

atto di compravendita del notaio Giuseppe Alessi di Milano rep. 422096/8176 il 29/02/2000

Trascritto a Milano il 13/03/2000 n. 13162/8776.

Dal 03/11/1993 al 29/02/2000

LOTTO 1 corpo A

Proprietà 1/1

hanno acquistato dalla signora

atto di compravendita del notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese rep. 203937 il 03/11/1993

Trascritto a Milano il 26/11/1993 n. 39455/26572.

Dal 31/05/1955 al 03/11/1993

LOTTO 1 corpo A (identificazione sull'atto d'acquisto>>indirizzo via Paradisi 2 ora civico 4 - Crescenzago – Sez. Crescenzago mapp. 396 c sub. 5

Coerenze appartamento: a levante: via Paradisi

a mezzodi: proprietà Tagliabue e scala comune



a ponente: cortile comune  
a tramontana: a muro del mapp. 396b  
Coerenze vano cantina: a levante: via Paradisi  
a mezzodi: cantina 8  
a ponente: corridoio comune  
a tramontana: cantina 10)

Proprietà 1/1  
La signora  
acquista dalla signora

atto di compravendita del notaio Giovanni Drugaria rep. 35770/11719 il 31/05/1955  
Trascritto a Milano 3 il 11/06/1955 n. 22070/18929.

Dal 06/12/1950 al 31/05/1955 (all. 8a).

LOTTO 1 corpo A (identificazione sull'atto d'acquisto>>indirizzo via Paradisi 2 ora civico 4 -  
Crescenzero – Sez. Crescenzero mapp. 396 c sub. 5  
Coerenze appartamento: a levante: via Paradisi  
a mezzodi: proprietà Tagliabue e scala comune  
a ponente: cortile comune  
a tramontana: a muro del mapp. 396b  
Coerenze vano cantina: a levante: via Paradisi  
a mezzodi: cantina 8  
a ponente: corridoio comune  
a tramontana: cantina 10)

Proprietà 1/1  
La signora  
acquista dalla signora

atto di compravendita del notaio Lovato Arturo rep. 71327/4079 il 6/12/1950  
Trascritto a Milano 3 il 24/01/1951 n. 2198/1904

Note:

- L'atto di compravendita ha degli allegati, nello specifico  
all. C pianta del piano 1° con identificazione dell'alloggio  
all. D pianta del piano interrato con identificazione del vano cantina.
- Sull'atto di compravendita viene indicato il riferimento al Regolamento di  
Condominio e più precisamente all. D atto del notaio Nussi del 16/5/1950 rep.  
3212/69508 (non vi è alcun riferimento della Trascrizione).

## 5. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base di quanto indicato nel certificato notarile agli atti, che fa stato fino al  
12/06/2023 (all. 6),  
implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 5)  
e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente,  
sia per nominativo che per identificativi catastali,  
mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate  
il 22/12/2023 (all. 8) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni /
- Misure Penali /
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale,  
diritto di abitazione del coniuge superstite /
- atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni  
d'uso: /

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

- Iscrizioni



Ipoteca volontaria IScritta il 13/03/2006 ai nn. 19473/4110  
MUTUO atto Notaio dott. Paolini Lucio del 02/03/2006 rep. 123275/12885  
a favore di:

contro:  
Importo ipoteca € 292.000,00 di cui € 146.000,00 di capitale  
Durata: 30 anni  
Beni: LOTTO 1 corpo A  
A margine risulta nota, per correggere C.F. e data di nascita di Mahbubul,  
Ipoteca volontaria: IScrizione del 12/08/2020 n° 55256/9724

Ipoteca della riscossione IScritta il 12/09/2018 ai nn. 69668/11798  
Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 11/09/2018 rep. 12788/6818  
a favore di:

contro:  
Importo ipoteca € 147.025,74 di cui € 73.512,87 di capitale  
Beni: LOTTO 1 corpo A

Ipoteca volontaria IScritta il 12/08/2020 ai nn. 55256/9724  
MUTUO atto Notaio dott. BERGAMO ELIO del 30/07/2020 rep. 22161/10765  
Formalità di riferimento Ipoteca volontaria IScritta il 13/03/2006 ai nn. 19473/4110  
a favore di:

contro:  
Importo ipoteca € 292.000,00 di cui € 146.000,00 di capitale  
Durata: 30 anni  
Beni: LOTTO 1 corpo A

- Pignoramenti  
Pignoramento del 29/05/2023 Atto giudiziario rep. 13604  
TRascritto il 12/06/2023 ai nn. 41230/31012  
Contro:

a favore:

Grava sul bene del Lotto 1 corpo A  
Identificazione catastale:  
LOTTO 1 corpo A - abitazione - foglio 150, particella 337, subalterno 5

- Altre trascrizioni
- Eventuali note/osservazioni:  
Sull'atto di compravendita (acquisto della signora ) del notaio Arturo Lovato del 1950, Tr. 2198/1904 del 1951, viene indicato il riferimento al Regolamento di Condominio e più precisamente all. D atto del notaio Nussi del 16/5/1950 rep. 3212/69508 (non vi è alcun riferimento della Trascrizione).
- Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per identificazione catastale (all. 8) e rispetto al certificato ipotecario in atti (all. 6) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



## 6. LOTTO UNICO - DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del Condominio di via Paradisi n. 4.  
 Il riscaldamento dell'unità abitativa è autonomo.  
 L'ingresso dell'unità abitativa e del vano cantina avviene dal vano scala comune.

### 6.1. Spese di gestione condominiale: (all. 9)

Lo studio amministrativo ha comunicato quanto segue:  
 le spese non pagate sino al 06.12.2023 è di € 4.415,30  
 l'importo medio annuo è pari a € 1.500,00/€ 1600,00.  
 L'importo indicativo delle spese non pagate negli ultimi due anni è di circa € 3.200,00.  
 Millesimi totali 100,00/1000 comunicati dall'amministratore .

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali /

L'adrone con accesso da via Paradisi 4 ed il cortile sono soggetti al diritto di passo a favore del fabbricato interno.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente l'immobile non è accessibile dai diversamente abili su sedia a rotelle.

## 7. LOTTO UNICO - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta intorno al 1950 (come dimostrato dalle mappe storiche).

### 7.1. Pratiche edilizie:

#### • Edificazione ante 01/09/1967

Il 19/10/2023 ho potuto visionare solo il progetto di un capannone industriale per la realizzazione di leghe metalliche, che nulla a che vedere con il fabbricato residenziale in oggetto. Ho quindi chiesto un supplemento di ricerca. Il comune in data 27/10/2023 mi ha comunicato a mezzo pec che "null'altro figura" oltre a quanto già visionato - vedere all.10 - . Quindi l'archivio comunale non ha messo a disposizione alcun progetto relativo all'edificazione del fabbricato fronte strada – nel quale vi è l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento -. Ho chiamato l'amministratore del condominio (studio ) il quale mi ha messo a disposizione le copie digitali del progetto relativo al solo fabbricato interno (riferimento via Baccarini n. 66). Tale fabbricato ha il cortile in comune con fabbricato (esterno) di via Paradisi 4.

Ho proseguito la ricerca chiedendo all'ufficio Condono. E' stato individuato un solo condono (sul mapp. 337- mappale del fabbricato in cui vi è l'unità in oggetto-) relativo alla regolarizzazione di un vano ripostiglio nel cortile condominiale PG. 335962/1986.

Inoltre, ho inviato richiesta a mezzo e-mail all'ufficio comunale preposto per capire se c'è stato un ordine di demolizione o altro ma non ho ricevuto alcuna risposta.

Infine rendo noto che, non ho trovato alcuna Licenza di Occupazione /agibilità-abitabilità relativa al fabbricato verso strada.

### 7.2. Conformità edilizia:

alla luce di quanto sopra esposto **l'esperto non si può esprimere in merito alla regolarità edilizia.**



Indica l'importo di € 9.000,00 circa per l'eventuale regolarizzazione edilizia.

### 7.3. Conformità catastale

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare presentata il 30/11/2005 – subalterno 5 –, allo stato di fatto, ho riscontrato che:

**APPARTAMENTO:** la consistenza rappresentata e la distribuzione interna sono corrette.

Sono state rilevate delle nicchie nella muratura portante che non sono rappresentate sulla scheda. La destinazione d'uso dell'unità immobiliare – abitazione - è corretta. L'altezza effettiva dell'appartamento al piano 1° è m 3 e non come indicato sulla scheda m 3,5.

**CANTINA:** non vi è rappresentazione grafica sulla scheda

né sulla scheda catastale attuale presentata il 30/11/2005 (all. 2)

né sulla precedente/d'impianto presentata il 19/08/1946 (all. 2a)

Visure catastali -sub. 5-: i passaggi di proprietà sono corretti.

### NON VI E' LA CONFORMITA' CATASTALE.

Competenze professionali e diritti catastali per presentazione dell'aggiornamento catastale del vano cantina € 1.000,00 circa.

## 8. LOTTO UNICO - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO UNICO (abitazione - piano 1 - vano cantina al piano interrato)					
CORPO A – SUB. 5 - ABITAZIONE					
destinazione	piano	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogenizzata
Abitazione (h cm 300)	1°	mq	55,5	1,00	mq 55,0
cantina (h 200 cm)	S1	mq	6,0	0,25	mq 1,5
totale		mq	61,5		mq 56,5
			Superficie lorda		Superficie commerciale

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio 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 dei prezzi di



mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2023 – MILANO zona D35 –  
quotazioni delle abitazioni economiche stato conservativo normale  
da € 1.900,00/mq a € 2.400,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI IN ZONA  
4° trimestre 2023 – Milano –  
quotazioni delle abitazioni in condizioni di manutenzioni normali e di superficie  
analoga  
in vendita da € 2.400,00/mq a € 4.700,00/mq.  
Il prezzo di vendita indicato sull'annuncio immobiliare presumibilmente viene  
ridotto in fase di trattativa (quindi tali valori divengono ridotti a € 2.150,00/mq e  
€ 4.200,00).

Alla luce di quanto sopra riportato, tenuto conto della zona, della tipologia, dello stato di manutenzione, delle finiture, dell'appetibilità dell'unità immobiliare, valutato in € 2.800,00/mq.

9.3 Valutazione:

<p><b>LOTTO UNICO</b> (abitazione piano 1° con vano cantina )</p>
---

CORPO A					
descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale		Valore al mq	Valore complessivo
CORPO A  abitazione + vano cantina	A/4 NON rappresentato sulla scheda catastale il vano cantina	mq	56,5	€ 2.800,00	€ 158.200,00
TOTALE		mq	56,5		€ 158.200,00

9.4 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



LOTTO 1	
Valore ( CORPO A )	€ 158.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.910,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed edilizie a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni – importo stimato -	-€ 3.200,00
	€ 137.090,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€137.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

LOTTO 1 - Lo stato di manutenzione è buono/discreto.

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 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

CORPO A -: l'unità immobiliare è da considerarsi libera.

Non ricorre il caso di verifica della congruità del canone di locazione.

#### 11 . LOTTO UNICO - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

LOTTO UNICO - CORPO A - di proprietà dell'esecutato,

L'oggetto del presente Pignoramento colpisce l'intera quota.

Non è necessario esprimersi sulla divisibilità.

#### 12 . LOTTO UNICO - CRITICITA' DA SEGNALARE

In merito alla regolarità edilizia si fa presente che non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa all'edificazione, non ho trovato condoni che interessano il fabbricato/alloggio, non ho trovato il certificato di abitabilità/agibilità. Non ho individuato alcuna pratica edilizia relativa alle opere interne (formazione del servizio igienico).

L'esperto non si può esprimere né sulla regolarità dell'unità immobiliare né sulla regolarità dell'intero fabbricato.



La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;

di averne inviato copia a mezzo e-mail

- al legale del Creditore Procedente
- al legale intervenuto
- al custode giudiziario nominato (avv. Vincenzo Capuano).

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, 14/03/2024

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente



#### ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. planimetria catastale                   CORPO A abitazione
- all. 2a scheda catastale d'impianto
- all. 3. visura storica catastale           CORPO A abitazione
- all. 4. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5. titolo di provenienza – atto di rettifica della compravendita -
- all. 6. Relazione notarile
- all. 7. rilievo fotografico LOTTO UNICO
- all. 8. ispezione ipotecaria per immobili
- all. 8a atto di compravendita – titolo - del 1950   con i relativi allegati che identificano graficamente l'appartamento e cantina
- all. 9. spese condominiali
- all. 10. comunicazione di “Nulla figura” in merito agli atti edilizi.

