

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 706 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA - COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO (Appartamento al P.5-S1) sito nel Comune di Milano (MI)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****LOTTO UNICO :**

Appartamento con un balcone e cantina di pertinenza; nel Comune di Milano (MI) più precisamente in via Romualdo Bonfadini n.98 ai piani 5-S1. (All.1,3)

Dati identificativi: Catasto Fabbricati Comune di Milano (MI) (F205) (MI); Foglio 563,

Particella 105, Subalterno 38; Classamento: Rendita catastale: Euro 444,15 ;

Categoria: A/4. Classe 4; Consistenza: 4 vani; Zona censuaria: 3; Piano 5-S1.

Dati di Superficie: Totale mq. 60,00 ; Totale escluse aree scoperte: mq. 59,00.

Stato occupativo (All. 3,7/F)

Alla data del sopralluogo congiunto (29/02/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato da **OMISSIS** e famiglia.

Contratti di locazione in essere (All. 5)

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; ma alla data odierna, si è ricevuto solamente il numero di protocollazione; per DP1 prot. N° 125068 al 19-04-2024; per DP2 prot. N° 114483 al 17-04-2024.

Comproprietari-Intestatari (All. 1,2,3)

OMISSIS, con diritto di proprietà 1/1 , in regime di separazione dei beni.

Comproprietari. Nessuno.

LOTTO UNICO :**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 142.500,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con balcone e cantina di pertinenza P5-S1)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1,2,3)

LOTTO UNICO :

1.1. Descrizione del bene

Appartamento con un balcone e cantina di pertinenza; nel Comune di Milano (MI) 20138, più precisamente in via Romualdo Bonfadini n.98 ai piani 5-S1. Il bene pignorato fa parte di un Complesso di Fabbricati di civile abitazione costruito dalla data 25-09-1962. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione in regime di edilizia popolare **OMISSIS** di 8 piani, dei quali 7 fuori terra ed 1 interrato; composto da : ingresso da scala condominiale (H) ed ascensore; disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo con accesso ad un balcone, disimpegno notte, un bagno completo, una camera matrimoniale. L'appartamento ad uso abitazione è individuato con il n. **163**. Completa questo bene immobile un vano pertinenziale - locale cantina sito al piano S/1 del fabbricato. (la cantina è la quinta nel corridoio condominiale sulla sinistra; con n. **163**).
 Dati identificativi Identificativi: Comune di Milano (F205)(MI). Foglio: 563, Particella: 105, Subalterno: 38. Dati di Classamento: Rendita catastale: Euro 444,15 ; Categoria: A/4. Classe 4; Consistenza: 4 vani; Indirizzo: via Romualdo Bonfadini n. 98 Piano 5-S1; dati di Superficie: Totale mq. 60,00 ;Totale escluse aree scoperte: mq: 59,00.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di **OMISSIS**. Diritto di proprietà per 1/1; in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue: (All. 1)

Informazioni riportate negli atti del Catasto al 23/04/2024.

1) **OMISSIS**.

Diritto di proprietà per un 1/1 in regime di separazione dei beni; derivante da : Scrittura privata del 15/04/1993 in atti dal 29/06/2000 (n. 216335.1/1993). Annotazioni: Passaggi in termini da esaminare.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento con balcone: Da Nord ed in senso orario: Altra unità immobiliare; pianerottolo comune Scala (H) ed ascensore- altra unità immobiliare; Est: pianerottolo comune Scala (H) ed ascensore; altra unità immobiliare; Sud: giardino condominiale; Ovest: Altre unità immobiliari.

Della cantina: Da Nord ed in senso orario: corridoio comune-altra unità immobiliare; Est : altra unità immobiliare-terrapieno-giardino comune; Sud : terrapieno-giardino comune-altra unità immobiliare; Ovest: altra unità immobiliare-corridoio comune.

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



nota di trascrizione : Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (All. 1,3,4)

2.1. Descrizione sommaria del Comune, quartiere e zona:

Il Comune di Milano (MI) 20138 – **Zona 4**

Fascia/zona: Periferica.

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Destinazione: Residenziale, Commerciale.

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

La zona di decentramento Municipio 4 di Milano (MI) si trova ad est del centro cittadino, confina con i Municipi 1, 3 e 5 ed è composta dalle seguenti aree: Porta Vittoria; Porta Romana; Forlanini; Monluè; Rogoredo; è una delle nove circoscrizioni comunali di Milano. La sede del Consiglio della Zona 4 si trova in Via Oglio n.18.

Suddivisioni: Il Municipio 4 comprende i seguenti quartieri: Corsica; XXII Marzo; Umbria-Molise-Calvairate; Ortomercato; Taliedo-Morsenchio-Forlanini; Monluè-Ponte Lambro; Tribuzio Superiore; Rogoredo – Santa Giulia; Lodi-Corvetto e Porta Romana.

Luoghi di Interesse: Stazione Milano Rogoredo (Metropolitana e Treni);Palazzina Liberti; Wow Spazio del Fumetto; Bunker Piazza Grande; Via Lincoln.

Parchi e Giardini: Parco Forlanini; Parco Monluè; Parco Emilio Alessandrini; Parco Gino Cassinis Parco Guido Galli; Parco Trapezio; Parco Porto di Mare; Giardino Oreste del Buono; Giardino delle Culture; Palazzina Liberty; Parco Avventura; Giardino delle Culture; Monumento ai Caduti in porta Romana; Fontana monumento a Giuseppe Grandi.

Scuole: Scuola del' Infanzia Madre Teresa di Calcutta. Scuole Primarie: IC Cinque Giornate; IC Grossi; IC Madre Teresa di Calcutta; IC Marcello Candia; Scuole Secondarie e di primo grado:IC Cinque Giornate; IC Grossi; IC Madre teresa di Calcutta; IC Marcello Candia; IC Morosini e Savoia; IC Pezzani; IC Sttocorno / Merezzate; IC Sttocorno / Via Monte Popea.

Biblioteche rionali: Bblioteca Calvairate; Biblioteca Oglio; Biblioteca dell Antonianun.

Chiese: Chiesa di San Lorenzo in Monluè; Chiesa di Santa Maria Del Suffragio; Chiesetta dei SS: Filippo Giacomo; la Senavra - Parrocchia Preziosissimo Sangue di Gesù; Chiesa San Luigi Gonzaga; Chiesa della Beatra Vergina Immacolata e S. Antonio; Chiesa di San Vittore e 40 Martiri; Chiesa dei Santi Angeli Custodi; Chiesa Sacra Famiglia in Rogoredo; Parrocchia dei Santi Silvestro e Martino; Dep Art Gallery; Parco Forlanini; Teatro Franco Parenti; Bagni Misteriosi; Mercato Ortofrutticolo di Milano; Mercato del pesce di milano; Mercato dei Fiori di Milano; Mercato rionale di Porta Romana; Mercato rionale Calvi; Galleria Tempi Moderni design. Centri di agregazione: CAG 500; Grupo di Volontariato Vincenziano AIL Italia; CAG Ponte Lambro; CAG Tempo e poi.

Stazioni della Metropolitana di Milano: LINEA 3 (Gialla) Stazioni di Brenta; Corvetto; Lodi TIBB; Porto di Mare; Rogoredo FS; e San Donato- Metropolitana di Milano LINEA 4 (blu) Stazioni di Viale Forlanini; Repetti; Argone; Susa; Dateo (collegamento con linea passante) e Tricolore. Stazioni ferroviarie: Ferrovie dello Stato Italiano; Porta Romana; Dateo; Forlanini e Rogoredo.



Servizi presenti nella zona : Uffici comunali (buono); luoghi di culto (buono); Scuole materne (buono); scuole primarie e secondarie (buono); farmacie (buono); bar e ristoranti (buono); negozi al dettaglio (buono); supermercati (buono); centri sportivi (buono); ufficio postale (buono); palestre (buono).

Principali collegamenti pubblici di superficie / Linee di autobus: Linee Milano Città Metropolitana di Milano : C6W+R3; C6VW+V7; C6VW+33; C6VW+J7; C6VW+G6.

Collegamenti alla rete autostradali: Tangenziale EST Milano A51, ingresso Mecenate-Santa Giulia, per Venezia e Bologna; od anche A8-A9 Lagni, tramite svincolo a San Giuliano Milanese per Tangenziale OVEST Milano A50; a circa km. 3. (per tangenziale A50 circa km. 10).

Distanza alle Aerostazioni: Milano Linate : circa 5 km.; Milano Malpensa : circa 68 km.; Milano Orio al Serio (BG) : circa 46 km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 3,4)

Edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 1962 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in calcestruzzo e mattoni doppia camera; intonacate e finteggiate.
- Accesso su strada Via Romualdo Bonfadini n.98 : portoncino pedonale elettrificato; in acciaio; e passo carraio doppia anta a battente motorizzato, in acciaio;
- L'accesso è comune per più Edifici che costituiscono un Supercondominio; completamente recintato con inferriate in acciaio; sono presenti strade interne pedonali e veicolari; e piantumazione varia anche di alto fusto; oltre a rampe per accesso ed uscita a Box autorimesse interrati. E' presente una solo locale guardiana-portineria.
- Accesso al condominio: Scala H: in alluminio e parti vetrate, a tripla anta; elettrificato.
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in pietra naturale; e pianerottoli ai piani e mezzanini, in marmette di marmo; nei mezzanini sono presenti anche serramenti in alluminio e vetro apribili manualmente.
- ascensore: **presente**;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1,3,4)

LOTTO UNICO:

Abitazione di tipo popolare; posta al piano quinto , composta da ingresso; cucina; servizio igienico completo (Piccola Vasca con Doccia, lavello, W.C, bidet e lavatrice); camera matrimoniale; disimpegno notte; soggiorno-pranzo; un balcone con accesso da soggiorno-pranzo. La Cantina di pertinenza è al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: monosposto;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza di cm.170
- pavimenti dei locali, in marmette di marmo misto; tranne nel bagno, in piastrelle ce



ramiche;

- rivestimenti : in piastrelle ceramiche, in cucina circa h. cm. 200, nel bagno circa h. cm. 160;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo; con tapparelle in P,V,C, manuali, zanzariere;
- porta d'accesso: blindata; (con sopra numero 163);
- porte interne: in legno tamburate; (manca porta della cucina e del soggiorno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; e parti in vista; Quadro Elettrico con lettura automatica;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in ghisa, con termovalvole e contabilizzatori calorie e consumi; verniciati; contatore gas in cucina **(NON A NORMA)**;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas installato in cucina; con cottura a gas; **NON** è presente carotatura muro facciata per ventilazione naturale in cucina.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e piccola vasca con doccia (e box doccia); e con lavatrice:
- impianto di condizionamento: ASSENTE.
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro verniciata; (identificata con n. 163);
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- finestrella in ferro e vetro semplice;

2.4. Breve descrizione della zona

Come già descritta al punto **2.1.**

2.5. Certificazioni energetiche

Non è stato possibile verificare presenza o meno della certificazione APE, presso CENED; perchè è sospeso il servizio telematico fino al 20 maggio 2024.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4)

NON presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo congiunto (29/02/2024) il bene immobile oggetto di perizia era occupato da **OMISSIS**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Si è richiesto ad Agenzia delle Entrate DP1 e DP2, l'esistenza di contratti registrati; ma alla data odierna, si è ricevuto solamente il numero di protocollazione; per DP1 prot. N°



125068 al 19-04-2024; per DP2 prot. N° 114483 al 17-04-2024. (All. 5).

4 PROVENIENZA (All. 2 ,7/A)

4.1. Attuali proprietari

OMISSIS; proprietà per la quota di 1/1; in regime di separazione dei beni; dal 21/05/2007. In forza di COMPRAVENDITA in autentica Notaio Dott.ssa **OMISSIS** di Milano in data 21/05/2007 rep n. 70381 e racc. 10342 ; registrato a Milano 1 in data 05/06/2007 al n° 10817; serie 1T; tra scritto a Milano 1 in data 06/06/2007 ai nn. 41778 - 23144. In regime di SEPARAZIONE DEI BENI. Da **OMISSIS**.

4.2. Precedenti proprietari

Con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI **OMISSIS**; divenne proprietario per la quota 1/1; in regime di separazione di beni; ordinato dal Tribunale di Milano in data 17/07/2001 numero di rep. 14022/7965; trascritto a Milano 1 in data 24/09/2001 ai nn. 60453 – 42197; richiedente la trascrizione : dott. Notaio **OMISSIS** di Milano. Da **OMISSIS**.

OMISSIS; con atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Dott. **OMISSIS** di Milano in data 15/04/1993 rep. 111132 – 31117; registrato a Milano 1 in data 28/04/1993 al n° 9553; serie 2V; trascritto a Milano 1 in data 04/05/1993 ai nn. 15532 – 10479.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. **OMISSIS** alla data del 02/08/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister Agenzia delle Entrate Milano , sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2-7/A) alla data del 22/04/2024, si evince:

5.1. 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**

Nessuna.

Eventuali note: *Nessuna*.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 06/06/2007 ai nn. 41779 -10447 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio dott.ssa **OMISSIS** in data 21/05/2007 rep. 70382-10343; a favore **OMISSIS**; contro **OMISSIS** ; Debitori non datori di ipoteca : **OMISSIS** . Importo ipoteca € 255.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 25 anni.



Grava sul bene immobile in MILANO (MI) Via Romualdo Bonfadini n. 98 : Foglio 563
Particella 105 Subalterno 38; Piano 5-S1.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/03/2016 rep. 11971 trascritto a Milano il 12/04/2016 ai nn. 22503 -15114 ; contro **OMISSIS**; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, favore di **OMISSIS**.

Grava sul bene immobile in MILANO (MI) Via Romualdo Bonfadini n. 98 : Foglio 563
Particella 105 Subalterno 38; Piano 5-S1.

Nota bene: alla Sezione "D": a garanzia del credito di Euro 2.582,25, oltre interessi, imposta di registro, spese di notifica e successive occorrenze.

Pignoramento del 07/07/2022 rep. 16021 trascritto a Milano il 25/07/2022 ai nn. 61616 - 43066 ; contro **OMISSIS**; per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, favore di **OMISSIS**;

Grava sul bene immobile in MILANO (MI) Via Romualdo Bonfadini n. 98 : Foglio 563
Particella 105 Subalterno 38; Piano 5-S1.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (All. 7/D)

L'immobile è amministrato dallo **OMISSIS**; che ha fornito le informazioni che seguono. **(All. 7/D)**. L'Amministratore ha comunicato che: l'alloggio pignorato (sub.38), è sito nel Condominio di Via Bonfadini 98 (Edificio) e nel Supercondominio denominato "Condominio Centrale Termica Taliedo" di Via Bonfadini 94/98-Via Sordello 10, che eroga servizio di riscaldamento.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,200 (Condominio)

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato : 44,140 (Supercondominio)

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno; e la gestione del Supercondominio va dal 01 luglio al 30 giugno di ogni anno; e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2022: € 1.250,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio 2023: € 1.350,00

Spese straordinarie già deliberate, gravanti sull'immobile Condominio per € 600,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile Super Condominio 2022: € 600,00

Spese ordinarie annue di gestione immobile Super Condominio 2023: € 700,00

Spese straordinarie già deliberate, gravanti sull'immobile Super Condominio per € 1.200,00

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: Il Condominio NON ha ancora deliberato l'ottenimento del CIS.

Impianto ascensore : presente: marca CIE-SIMEA (targa E.N.P.I.);



Categoria "A" ; Impianto n. 1131 ; matricola 28098 ; Portata kg. 325 ; Portata 4 persone;

Manutentore : **OMISSIS**

Come da Verbale di verifica ultima, consegnato da Amministratore; del 07-01-2023.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vedere Regolamento Condominiale allegato; in particolare Capitolo 1: disposizioni generali; art.1-2 ; art.3 parti dell'edificio di proprietà comune dei condomini (proprietà ed uso comune "proindiviso"); a)b)c)d)e)f); art.4 valori delle quote dei singoli condomini. Ciascun condomino partecipa al condominio in relazione alle sue quote millesimali di proprietà individuale nell'ambito del fabbricato;Capitolo 2 : norme per utilizzazione dei locali, la manutenzione, la gestione ed amministrazione del condominio; art.1 destinazione ed uso dei locali di proprietà; art.2 modifiche interne ai locali di proprietà; art. 3 innovazioni e modifiche di carattere generale dello stabile; art. 4 innovazioni gravose o voluttuarie; art. 5 divieti ai punti a)b)c)d)e)f)g)h)i)l); art.6 trasferimento della proprietà e cessione d'uso; art.7 ripartizione delle spese: a) spese generali; b)manutenzione delle scale; c) manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai; d) ascensore, punto 1 spese ordinarie, punto 2 spese straordinarie; e) riscaldamento; art. 8 pagamento delle quote condominiali; Capitolo 3: organi del condominio; art. 7 gestione e riparto delle spese; art. 8 domicilio legale dei condomini; Capitolo 4 : disposizioni finali; art. 10 obbligatorietà del presente regolamento condominiale; DIRITTI DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALI; Il fabbricato in cui è ubicato l'unità immobiliare in oggetto, costituisce un condominio a se stante, pur facendo parte del comparto condominiale di Via Bonfadini 98; per quanto riguarda le servitù attive : il fabbricato 1 bis box-autorimesse godono di servitù attiva di passo pedonale e carraio a carico del comparto condominiale di Via Bonfadini 94; il fabbricato box-autorimesse esterno contraddistinto ai mappali 107-108-109 gode di servitù attiva di passo pedonale e carraio a carico del comparto condominiale di via Sortello 10; la centrale termica ubicata nel comparto condominiale di via Bonfadini 98 contraddistinta al N.C.T. Di Milano al mappale 176 del foglio 563 e comunque a tutti i fabbricati appartenenti ai comparti di via Bonfadini 94, via Bonfadini 98, via Sordello 10.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, manca servoscala per i gradini dell'ingresso condominiale, fino all'accesso ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 1,2,4)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967; ovvero iniziata nel 1962. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO(MI); in Via Romualdo Bonfadini n°98; 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:

Come da P.R.G. del Comune di Milano, approvato con Delibera N. 44/2023 del 03-07-2023



variante al Piano delle Regole: PR-TAV. R01 : Fattibilità Geologica ed idraulica: Classi di fattibilità geologica III (fattibilità con consistenti limitazioni) (art. 45); PR-TAV. R02 : Indicazioni Urbanistiche : TUC – Tessuto Urbano Consolidato: NAF: Nuclei di Antica Formazione (art. 19). Edifici ed arre pertinenziali; PR-TAV. R03 : Indicazioni morfologiche: Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile : Tessuto Urbano a Impianto Aperto (art. 21.3).

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

Trattasi di un Complesso Edilizio abitativo in edilizia convenzionata **OMISSIS** Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato con :

- Licenza per Opere Edilizie del 25-09-1962 atti 2626/171730/28888/62;
- Variante per trasformazione di box in cantine e modifiche interne del 16-10-1963 atti 2876/201260/31418/63.

Nell'Archivio Generale del Comune di Milano, NON sono presenti le pratiche edilizie dell'edificazione generale del complesso richiesto per la Via Romualdo Bonfadini n° 98. Eventuale presenza o meno di certificato di agibilità-abitabilità: non reperito.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA (All. 1)

8.1. 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.	57,75	100%	57,75
balcone	mq.	5,00	25%	1,25
cantina	mq.	5,00	20%	1,00
		67,75		60,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA (All. 7/C)

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 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.

9.2. Fonti d'informazione

PIU' PREZZI

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: 391 SALOMONE-BONFADINI

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 2.500,00 / prezzo max. 2.600,00 (Euro/mq)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: 391 SALOMONE-BONFADINI

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. 2.700,00 / prezzo max. 2.800,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (GEOPOI)

ZONA OMI : D15

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: PERIFERICA – FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

BICROZONA : 37

TIPOLOGIA PREVALENTE : ABITAZIONI CIVILI – DI TIPO ECONOMICO - NORMALE

DESTINAZIONE : RESIDENZIALE

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

Osservatorio Borsino Immobiliare Milano

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: PERIFERICA - FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Abitazioni in stabili II Fascia (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)

Valore mercato prezzo min. 1.736,00 / prezzo max. 2.010,00 (Euro/mq)

Agenzia private di zona

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO (MI) (COMPRAVENDITA)

Fascia/Zona: PERIFERICA



Valore mercato prezzo min. 2.875,00 / prezzo max. 3.320,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO :

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione con balcone e cantina	A/4	60	2.600,00	156.000,00

TOTALE LOTTO UNICO : €. **156.000,00**

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.

VALORE LOTTO UNICO :	Euro	156.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	Euro	- 7.800,00
Deduzione per spese condominiali ord. di 2 anni Condominio	Euro	- 2.600,00
Deduzione per spese condominiali straordinarie Condominio	Euro	- 600,00
Deduzione per spese condominiali ord. di 2 anni Super Condominio	Euro	- 1.300,00
Deduzione per spese condominiali straordinarie Super Condominio	Euro	- 1.200,00
Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni (LIBERO)	Euro	142.500,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni alla data delle ispezioni peritali, 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

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: 29/04/2024

l'Esperto Nominato

