

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 100/2024

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Milano, via Varesina 55, appartamento al piano quarto.

Categoria A5 (abitazioni ultra popolari), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 49 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita catastale 185,82 Euro.

Foglio 181, Particella o mappale 24, Subalterno 58

Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato da una famiglia senza contratto di locazione opponibile alla procedura, arredato e ingombro di cose.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da occupato del Lotto unico, Euro 97.000 (arrotondato).

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e in presenza della proprietaria e con la sua compiacenza.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.

Appartamento.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano, via Varesina 55, appartamento al quarto piano.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

-, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1.
- Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

-, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1.

Dati identificativi: **Foglio 181, Particella o mappale 24, Subalterno 58**

Categoria A5 (abitazioni ultra popolari), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 49 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita catastale 185,82 Euro.

Indirizzo: via Varesina 55 a Milano, piano quarto.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

1.4 Coerenze.

- Piano quarto, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: affaccio su via Varesina, affaccio su altra proprietà, altra unità immobiliare, ballatoio/pianerottolo da cui si accede, altra unità immobiliare.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

L'edificio si colloca a Milano in zona Musocco, in prossimità dei quartieri del Gallaratese e di Quarto Oggiaro, appartenente al Municipio 8 che è stato comune autonomo fino al 1923.

Questo aspetto garantisce al quartiere una sua identità che si caratterizza per la presenza di testimonianze del passato e in particolare della vita rurale e nello specifico della coltivazione dei bachi da seta (cascine, case di ringhiera); lo sviluppo del quartiere, derivato dall'annessione di altri piccoli comuni e poi dello stesso al territorio comunale di Milano, si evidenzia con la costruzione della ferrovia Milano-Torino alla fine degli anni Sessanta dell'Ottocento e della stazione ferroviaria chiamata Musocco, (l'attuale Stazione di Milano Certosa) che accelera il processo di industrializzazione del comune realizzatosi principalmente nei primi Venti; inoltre, la costruzione del Cimitero Maggiore.

Le vie di affaccio, via Varesina e via Brunetti non sembrano essere particolarmente rumorose; al piede dei fabbricati sono presenti esercizi commerciali e locali aperti al pubblico.

La **viabilità all'interno del quartiere è molto limitata**: non si tratta di strade di passaggio se non per i residenti ed eventualmente per i fruitori dei locali che hanno negli ultimi anni contribuito ad un generale risveglio serale e notturno della intera zona; gli affacci interni e l'altezza degli edifici oltre che le posizioni più defilate rispetto all'asse viario principale di corso Sempione rendono comunque il quartiere piuttosto silenzioso e protetto. All'interno del



quartiere sono presenti autorimesse interrato anche poiché il parcheggio e la sosta lungo, la carreggiata delle strade è piuttosto difficile.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, **il quartiere è piuttosto vario** ma resta, comunque, ambito anche da famiglie con bambini per la presenza del parco e di diversi percorsi pedonali e zone protette; inoltre, spostandosi di poco, sono presenti tutti i servizi essenziali, tra cui scuole di ogni ordine e grado.

Fascia/zona: quartiere semi periferico.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio tipo popolare o di ringhiera con negozi al piede.

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

2.2 Principali collegamenti pubblici.

Principali collegamenti pubblici:

stazione ferroviaria di Milano Villapizzone (linee suburbane S5-6-11) a circa 1 km. Linee bus ATM a circa 450 m.

Principali collegamenti viabilistici: a 3,5 km circa dal tratto urbano della autostrada A4 – svincolo

Certosa. In zona sembra possibile parcheggiare a bordo strada senza particolari problemi.

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A e Atti di fabbrica Allegato G).

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale la cui costruzione è databile presumibilmente ai primi del Novecento (le Agibilità ricevute dagli uffici del Comune di Milano si riferiscono a interventi parziali, specificatamente riferiti ai piani bassi).

L'accesso avviene dalla via in cortina rispetto agli altri fabbricati prospicienti la pubblica via e con sviluppo a L con il lato corto perpendicolare alla stessa via Varesina. Il fabbricato conta cinque piani fuori terra.

Varesina, attraverso androne carraio e pedonale condominiale. Da qui si accede al vano scale

identificato dalla lettera A ed al ballatoio del piano quarto su cui si apre l'appartamento oggetto di valutazione.

Al momento del sopralluogo erano in fase di realizzazione alcuni lavori di manutenzione sulle facciate interne.

In sintesi,

| Subsistema | Dettaglio | Condizioni |
|--------------------------------|---|---|
| Fabbricato / condominio | <i>Con riferimento al corpo unico</i> | |
| Fondazioni | materiale/tipologia: c.a. | non verificabile |
| Strutture verticali | materiale/tipologia: murature portanti | non verificabile |
| Solai | in latero-cemento | non verificabile |
| Murature perimetrali | Muratura portante in mattoni pieni intonacata e tinteggiata nei toni del rosa scuro; parte delle facciate sono interessate da lavori di manutenzione | Le facciate sono in buone condizioni |
| Copertura | Copertura a falde con manto in cotto senza isolamento (<u>dal tetto arrivano infiltrazioni d'acqua</u> al piano sottostante che corrisponde al quarto) | in condizioni di scarsa manutenzione. |
| Portone di ingresso | Accesso dalla strada tramite portone in ferro che chiude un portale arricchito con decori in cemento decorativo (su cui campeggia il nome degli originari proprietari). | in discrete condizioni e non perfettamente funzionante. |



| | | |
|--|---|------------------------|
| Parti comuni interne ed esterne | Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale. Cortile con pavimentazione in cemento lisciato. Scale comuni a rampe parallele con gradini in pietra | in discrete condizioni |
| Fognatura | Fognatura separata con allacciamento a quella comunale. | funzionante |
| Elettrico | Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati in spazi comuni. | funzionante |
| Gas | I contatori sono localizzati al primo piano vicino all'ingresso. | |
| Antenna collettiva | Assente | |
| Antifurto | Assente | |
| Telefonico | Sotto traccia | |
| Citofonico | Tipo audio | funzionante |
| Riscaldamento | Assente | |
| Impianto idrico | Sotto traccia | funzionante |
| Ascensore | <u>Non presente (l'appartamento si trova al quarto piano).</u> | |
| Portineria | Assente | |
| A.P.E. condominiale. | La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è stata redatta prima dell'avvio dei lavori di manutenzione e efficientamento energetico e verrà aggiornata alla conclusione dei lavori. | |

2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

Si tratta di un piccolo appartamento in posizione interessante poiché all'ultimo piano e d'angolo, di due stanze oltre a ingresso e bagno che si apre sull'ingresso che rappresenta anche il disimpegno. Tra disimpegno e spazio cottura non sono presenti serramenti (pertanto, manca l'antibagno); l'ingresso è controsoffittato ribassato; in bagno è presente un gradino; verosimilmente il bagno è stato aggiunto all'unità in un secondo momento e il gradino è funzionale allo scarico

La prima stanza è soggiorno - cottura e ha una sola finestra che dà su via Varesina; la seconda stanza ha due finestre su due pareti d'angolo. All'interno dell'appartamento la pavimentazione è dappertutto di tipo ceramico, le pareti sono rivestite con rivestimento ceramico nella zona dello spazio cottura e in bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro come gli zoccolini.

Per quanto concerne la parte impiantistica, non risulta essere rispondente alla normativa vigente, in quanto risale all'origine della costruzione del complesso residenziale ed è stata implementata e adeguata alle esigenze in modo artigianale.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 275 cm
- doppia esposizione non contrapposta;
- bagno cieco con gradino.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche; si segnala la presenza di infiltrazioni dal tetto e umidità con affioramento di muffe sia nei locali abitabili che in bagno.



- pavimenti: ceramica all'interno
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: originali, in legno con vetro doppio con persiane scorrevoli a scomparsa
- porte interne tamburate con finitura legno;
- impianto elettrico: sotto traccia e volante, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: assente
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler in bagno)
- contatore del gas per l'unità: all'ingresso
- contatore elettrico all'esterno dell'unità al piano cantinato in locale tecnico.
- citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni di scarsa manutenzione e scarsa adeguatezza.

2.5 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è assente (**Allegato I**)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17.10.2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, abitato da inquilini attualmente senza contratto di locazione.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate interpellata il 18.04.2024, non sussistono contratti di locazione in corso di validità per l'unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (**Allegato D**).

4.1 Attuale proprietario dal **28.07.2005**

-, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1.

In forza di Atto di compravendita di cui alla trascrizione del 03.08.2005, Registro particolare 33.731, Registro generale 60.699, Pubblico ufficiale Chiara Della Chà, numero di repertorio 812/635 del 28.07.2005 atto tra vivi – **compravendita a favore** di, nato in ... (...) il, C.f., **contro**, nat... il in, C.f.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

- Dal 01.08.2001 al 28.07.2005
... .., nato il in, C.f.

A, nato il in, C.f., la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile Milano di cui al Foglio 181, Particella 24, Subalterno 58, è pervenuta per atto di compravendita del 01.08.2001 numero di repertorio 4.813 notaio Oreste Cirillo, sede di Parabiago (MI), trascritto il 06.08.2001 ai



numeri 51.358/34.950 da Luisa De Simone nata il 24.01.1941 a Mirabella Eclano (AV), C.f. DSMLSU41A64F230W, e Vittorio La Verde, nato il 06.06.1931 a Apice (BN), C.f. LVRVTR31H06A328X.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 4.03.2024 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo e Termini Imerese, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Misure penali.
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc... il debitore risultava celibe al momento dell'acquisto.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
- Eventuali note.
Nessuna che sia stata trascritta.

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

Iscrizioni

Iscrizione del 03.08.2005, Registro particolare 15.350, Registro generale 60.700, pubblico ufficiale Chiara Della Chà, numero di repertorio 813/636 del 28.07.2005, ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Carige S.p.a., Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, sede Genova via Cassa di Risparmio 15, C.f. 03285880104 e contro

-, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1 e
-, nata il a ... (...), C.f., **quale debit... non dat... di ipoteca.**
Capitale Euro 160.000,00, Totale Euro 320.000,00, durata 30 anni, gravante sull'immobile oggetto di valutazione e pignoramento.

Pignoramenti.

Trascrizione del 05.11.2008, Registro particolare 56.148, Registro generale 80.720 pubblico ufficiale, ufficiale giudiziario del Tribunale, numero di repertorio 12.530 del 12.08.2008, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Carige S.p.a., Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, sede Genova via Cassa di Risparmio 15, C.f. 03285880104 e contro, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1.

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione

Trascrizione del 29.02.2024, Registro particolare 10.298, Registro generale 13.708
Pubblico ufficiale, ufficiale giudiziario Corte d'appello di Milano, numero di repertorio 34.492 del 16.02.2024
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di Brisca Securitisation S.r.l., sede Conegliano (TV), via Alfieri 1, C.f. 04880740263 e contro, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1.

Il pignoramento grava sulla quota intera dell'unità oggetto di valutazione

4.3 Trascrizioni.

Rettifica a Trascrizione del 03.08.2005, Registro particolare 33.730, Registro generale 60.698
Pubblico ufficiale Chiara Della Chà, numero di repertorio 812/635 del 28.07.2005
atto tra vivi - compravendita



Formalità di riferimento: Trascrizione numero 34.950 del 2001.

Trascrizione del 03.08.2005, Registro particolare 33.731, Registro generale 60.699

Pubblico ufficiale Chiara Della Chà, numero di repertorio 812/635 del 28.07.2005

atto tra vivi – **compravendita a favore** di, nat... in ... (...) il, C.f., piena proprietà in ragione della quota intera 1/1, **contro**, nato il in ..., C.f.

4.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (Allegati H).

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, amministrato dallo studio Uboldi di Milano. **Il giorno 05.09.2024 l'amministratore ha dato riscontro alle richieste di precisazione sulla situazione condominiale: Come da richiesta del 19.08.24 non abbiamo nessun proprietario con il nome sopra indicato. Abbiamo un proprietario di nome Mahmoud e per i quale inviamo scheda che ha un grosso debito. Ci sono spese straordinarie deliberate e alleghiamo copia del Regolamento.**

- Competono 13,46 millesimi di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni condominiali.
- Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; previsione per l'anno 2024, Euro 1.300
- **Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), totale circa Euro 2.600 (stima)**
- **Arretrati complessivi a carico della proprietà, circa 40.500**
- Nessuna causa in corso tra il condominio e i condomini.
- **Sono previste spese straordinarie già deliberate.**

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 comuni 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 delle parti comuni.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno. Si allega il Regolamento di condominio (Allegato H2)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Il fabbricato non è accessibile. L'unità immobiliare è adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è prima del 01.09.1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

Il 23.02.2024 è stata fatta richiesta di accesso agli atti. Del fabbricato fronte strada nulla è stato reperito. L'edificio probabilmente è di costruzione antecedente alla realizzazione del fabbricato interno di cui alla licenza del 1929. I certificati di abitabilità richiesti e ricevuti dagli uffici del Comune di Milano si riferiscono a interventi parziali, corpi interni e sono specificatamente riferiti ai piani bassi.

In data 20.08.2024, non avendo avuto riscontro dal Comune di Milano, si è inoltrata richiesta anche agli uffici degli archivi del Castello sforzesco (immobili antecedenti al 1926) sebbene l'isolato probabilmente appartenesse ad un diverso municipio. In data 26.08.2024 si è avuta risposta circa il fatto che gli atti di fabbrica risultano irreperibili (Allegato G0). Successivamente il comune ha reperito un fascicolo che è stato visionato il giorno 11.09.2024 e di cui



sono state chieste copie che, tuttavia, non sono state ancora rilasciate; in ogni caso la visione del predetto fascicolo riguardava prevalentemente il fabbricato interno.

7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta dal PGT vigente del Comune di Milano in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)".

7.3 Conformità edilizia.

Ad oggi, nulla si può dire circa la conformità edilizia.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava non conforme alla planimetria catastale (Allegato F). Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria (ma occorrerà verificare la "consistenza" dell'unità immobiliare anche rispetto alle unità confinanti e alle parti comuni, poiché, apparentemente **la superficie del bagno è stata accorpata successivamente sovrapponendosi ad un precedente "bagno comune"**); successivamente occorrerà fare aggiornamento / variazione catastale.

Dei relativi costi si terrà conto nella tabella di adeguamenti e correzioni al valore del bene riportata al paragrafo 9 che segue.



8. CONSISTENZA

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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Lotto 1.

| Destinazione | Superficie lorda (mq) | Superficie utile netta | S.n.r. | Coefficiente mercantile | Superficie omogeneizzata |
|----------------|-----------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| Corpo A | | | | | |
| appartamento | 56,00 | 45,00 | | | 56,00 |
| | | | | | 56,00 |

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, de dotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano il **migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – Periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 1.900 a Euro/mq 2.300** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 2.290 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità inferiore alla media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: diversi



immobili comparabili (segmento di mercato comunque molto dinamico).

- Camera di commercio di Milano, per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, **2.000 / 2.800 Euro /mq.**

9.2 Valutazione.

Lotto 1.

| Destinazione | Superficie omogeneizzata | Valore per mq (Euro) | Valore complessivo (Euro) |
|----------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| Corpo A | | | |
| appartamento | | 56,00 | |
| | | 56,00 | 1.900,00 |
| | | | 106.400,00 |

9.3 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 in questa relazione.

| | |
|--|-------------------|
| Valore stimato | 106.400,00 |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi | 5.320,00 |
| Regolarizzazione catastale e edilizia | 1.500,00 |
| Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima) | 2.600,00 |
| Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u> | 96.980,00 |
| arrotondato | 97.000,00 |

Nota bene. Si tratta di un 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.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

- Si segnala che vi è un debitore non datore di ipoteca.



- Si segnala che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale e che nulla si può dire sino ad ora circa la conformità edilizia per la quale si è in attesa di riscontro anche dagli uffici dell'archivio del Castello Sforzesco in quanto presumibilmente l'immobile è precedente al 1926.
- Si segnala, infine, che l'immobile è occupato senza titolo.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 18 agosto 2024 / **aggiornamento 30.09.2024**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Anna Ubertazzi". Overlaid on the signature is a circular blue stamp. The text in the stamp, starting from the top and moving clockwise, reads: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, INGEGNERI, PERITI, GEOMETRI, AGGIORNATI E ECONOMICI DELLA PROVINCIA DI MILANO". In the center of the stamp, it says "ALESSANDRA UBERTAZZI" and "10083".

L'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. **Documentazione condominiale.**
- I. Verifica esistenza APE.

