

Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da
RED SEA SPV SRL
in danno di

R.G.E. n. **1375/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. ROBERTO ANGELINI**

RLAZIONE DI STIMA
Lotto Unico
Via Sapri n. 14/6, Milano (MI)



Esperto alla stima:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano (MI), Via Sapi n. 14/6

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati catastali: Catasto Fabbricati **Foglio n. 90, particella n. 99 subalterno n. 7**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 148.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Bene in **Milano (MI)**
Via Sapri n. 14/6
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), zona Certosa, alla Via Sapri n. 14/6, **appartamento** per civile abitazione al **piano primo**, con accesso a sinistra per chi sale la scala condominiale, e composto da due locali e servizi e pertinenziale **solaio** al **piano sesto** (sottotetto).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante per il diritto di **usufrutto** per la quota di **1/1** relativo a _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ e per il diritto di **nuda proprietà** per la quota di **1/1** relativo a _____ * nata a _____ il _____ C.F. _____.

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **appartamento** per civile abitazione **al piano primo** con annesso **solaio** al **piano sesto** (sottotetto), sito nel Comune di Milano (MI), zona Certosa, alla Via Sapri n. 14/6.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: l'immobile in esame, è intestato a:

- _____ nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietario per la quota di **1/1** per il diritto di **usufrutto**;
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ per la quota di **1/1** per il diritto di **nuda proprietà**.

dati identificativi: Foglio n. **90** particella n. **99** subalterno n. **7**

dati di classamento: categoria A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 66 mq, totale escluso aree scoperte 65 mq, rendita € 522,91.

Indirizzo: **Comune di Milano**, Via Sapri n. 14/6, piano 1-6.

dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 21.06.2023 Pratica n. MI0260572 in atti dal 21.06.2023 variazione di toponomastica (n. 260572.1/2023).
- variazione del 9.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del 1.01.1992 variazione del quadro tariffario.
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze

del l'appartamento da nord a sud in senso orario: altre proprietà, parti comuni e Via Sapri.

del solaio da nord a sud in senso orario: altre proprietà, corridoio comune e Via Sapri.

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

Nessuna.

Precisazioni*: la signora _____ è deceduta in data 15.02.2024 e successivamente, è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Faustino Colaiani di Milano in data 20 marzo 2024,

repertorio 16739/11430, trascritta a Milano 1 in data 27 marzo 2024 ai numeri 20956/15834, a favore di _____ e contro _____ (per la nuda proprietà). Sulla nota di trascrizione si legge che "... grado di parentela con il de cuius: figlio. Si precisa che la signora _____ (cognome) _____ (nome), nata a _____ il _____ (Cod. Fisc. _____) è deceduta a Milano in data 15 febbraio 2024, senza lasciare disposizione di ultima volontà; chiamati ex all'eredità sono risultati essere i figli _____ e _____, nato a _____ il _____ (Cod. Fisc. _____), residente a _____ alla _____; che avendo il signor _____ rinunciato, puramente e semplicemente, all'eredità morendo dismessa dalla propria madre signora _____ con atto a rogito del Notaio Stefano FAZZINI di MILANO del 5 marzo 2024 N.62299/17416 di rep., registrato a Milano - DP II il 6 marzo 2024 al n. 20460 Seri 1T e non avendo egli discendenti, non si ha luogo a rappresentazione; pertanto, l'eredità è devoluta ex lege, per accrescimento, interamente a favore del signor _____ . Trascrizione resa ai sensi dell'art. 2648 per i fini di cui all'Art. 2650 C.C.) ...".

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano- Zona Certosa, Cascina Merlata-Musocco, Municipio 8.

Caratteristiche zona:

L'immobile in esame, è sito a nord-ovest del Comune di Milano, in zona Certosa, e fa parte del Municipio 8. Dista circa 9 Km dal centro città.

Area urbanistica:

mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: mista artigianale/industriale.

Attrazioni storico paesaggistiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: la zona è collegata al centro città con mezzi di superficie (bus 40 e tram n. 14) e con il passante ferroviario stazione di Milano Certosa (linee S5 e S6). Nelle immediate vicinanze è presente lo svincolo di Viale Certosa la quale immette sul sistema della tangenziale ovest e sulle autostrade A4 e A8.

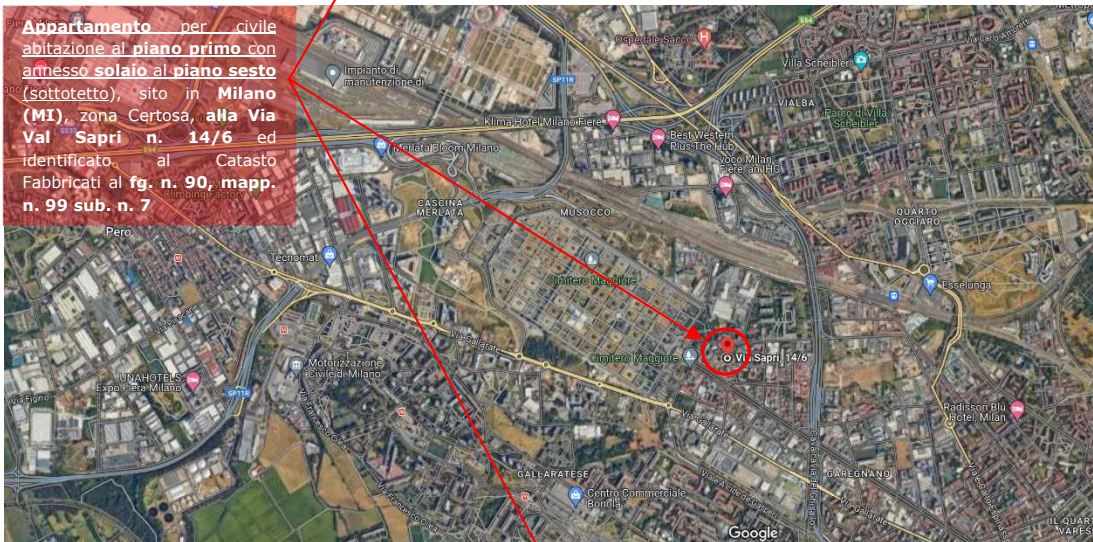
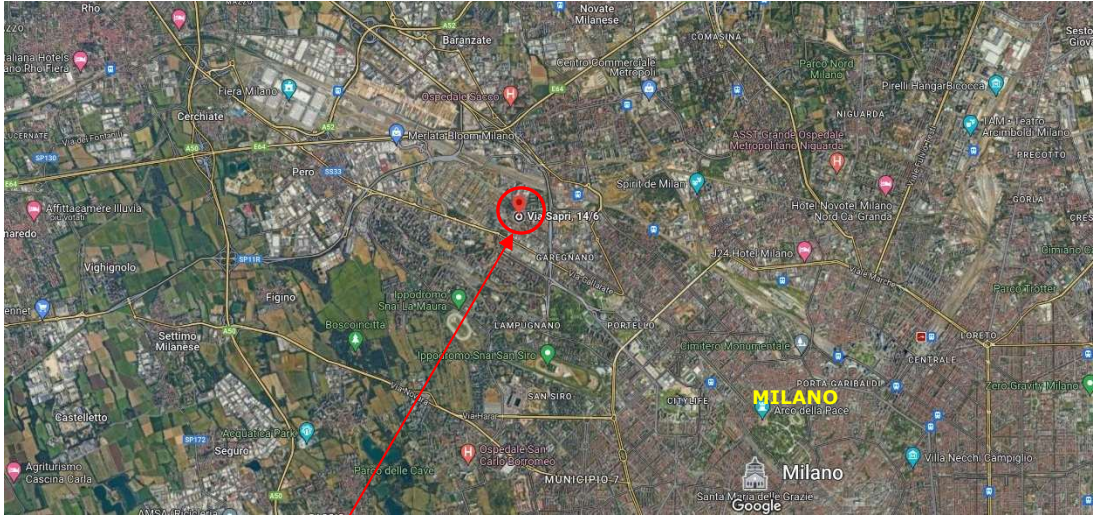
Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

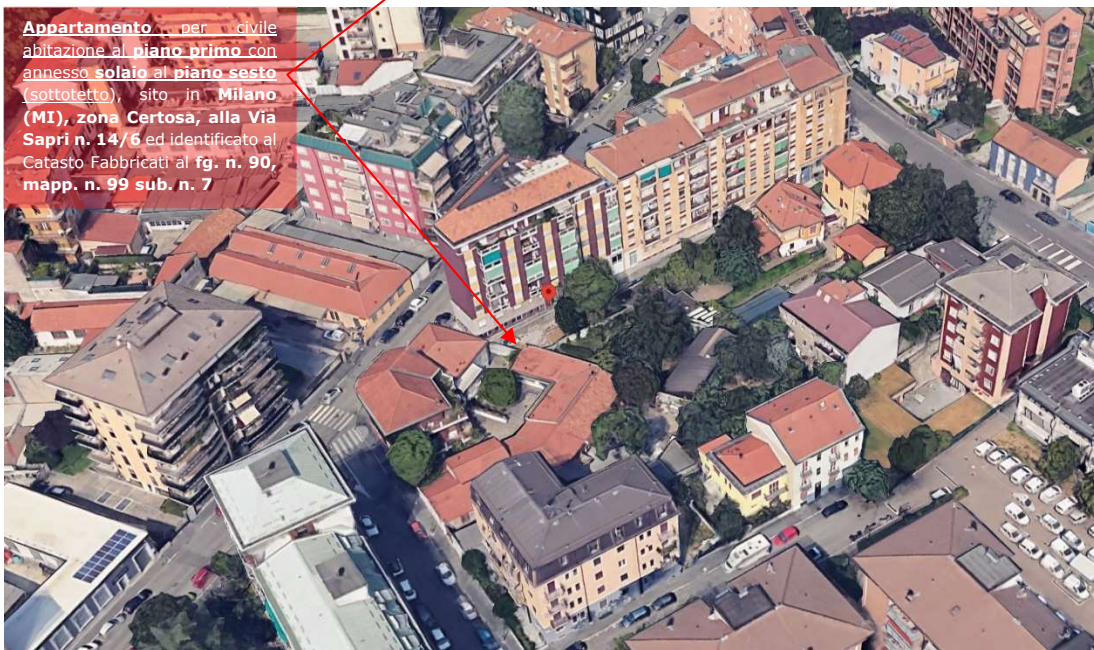
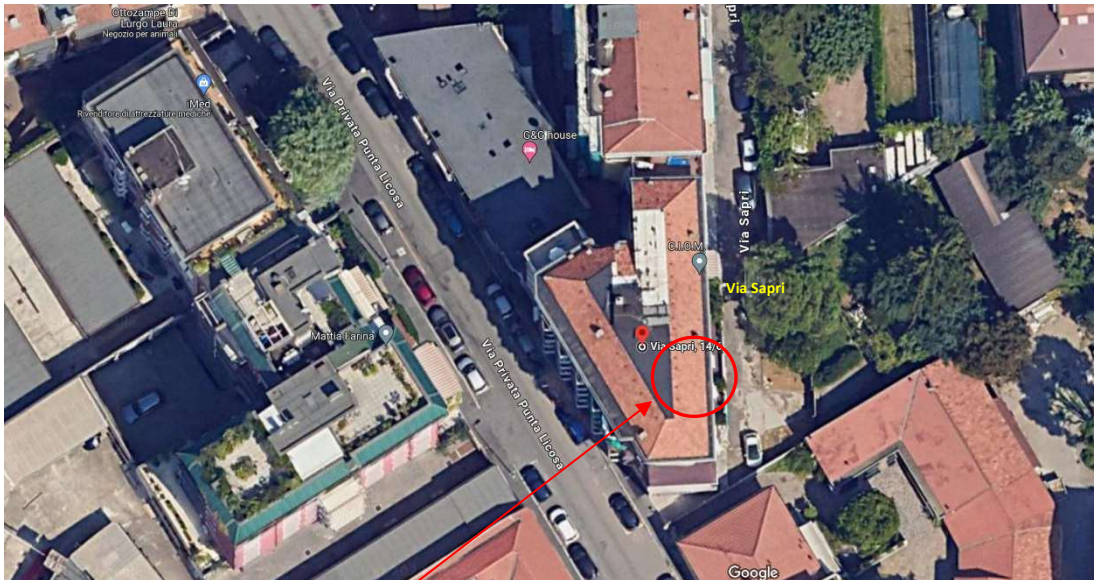
2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '60 e costituita da sei piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano primo e solaio pertinenziale al piano sesto) dall'ingresso condominiale al civico numero 14/6 di Via Saprì. I vari piani dell'edificio in esame, sono collegati tra di loro mediante vano scala ed ascensore condominiale. Il fabbricato in oggetto, non è dotato di servizio di portineria.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte integrante l'immobile in esame, presenta strutture portanti di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature perimetrali sono realizzati in forati di laterizio. La copertura del tetto è a falde inclinate gettata in opera e manto costituito da tegole marsigliesi. Il corpo scala condominiale a doppia rampa, è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; presenta alzate e pedate rivestite in marmo e pianerottoli realizzati con lastre di marmo tipo "palladiana"; le pareti sono rifinite ad intonaco

civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore grigio; i solai sono tinteggiati di colore bianco; la ringhiera del corpo scala è in ferro verniciato di colore bianco con corrimano in legno. L'androne condominiale è pavimentato con lastre di marmo così come le pareti; il solaio è tinteggiato di colore bianco. Il piano sesto (sottotetto) presenta parti comuni pavimentate in battuto di cemento e pareti, compreso il soffitto, tinteggiate di colore bianco; si accede al piano sottotetto a mezzo di porta in ferro.





Appartamento per civile abitazione al piano primo con annesso solai al piano sesto (sottotetto), sito in Milano (MI), zona Certosa, alla Via Sappri n. 14/6 ed identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 90, mapp. n. 99 sub. n. 7

Foto satellitari

Il portone di ingresso condominiale è in alluminio e vetro. Il prospetto esterno della palazzina condominiale, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con facciata rifinita con mattoni di cemento al piano terra e in mattoncini ai piani superiori. I balconi sono chiusi da ringhiere in ferro e pannelli di vetro opaco.



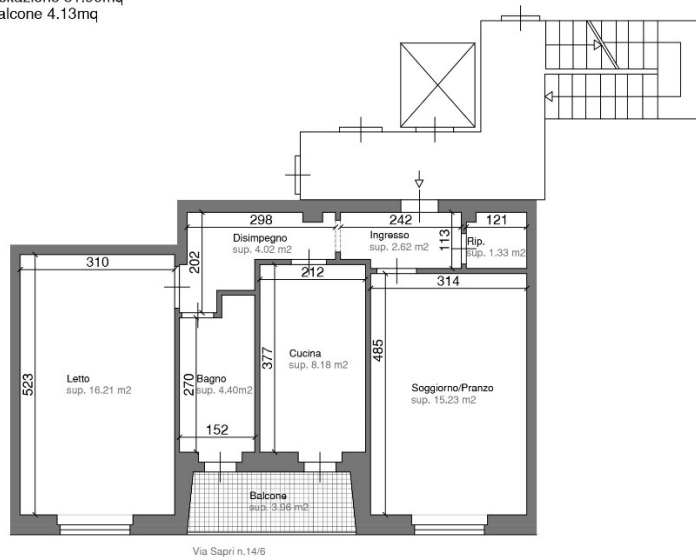
Stato generale di manutenzione del fabbricato condominiale: in generale, le condizioni di manutenzione e conservazioni delle parti comuni sono buone. All'esterno, la facciata si presenta in buone condizioni.

CORPO A- abitazione

L'**abitazione** in esame, **al piano primo** con annesso **solai** al **piano sesto** (sottotetto), facente parte integrante dell'edificio condominiale sopra descritto, è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale. L'immobile allo stato attuale, è composto dal vano ingresso, dal soggiorno/pranzo, dalla cucina, da una camera da letto, dal bagno, dal disimpegno e da un ripostiglio, oltre ad un balcone. Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dal vano ingresso si accede a sinistra nel soggiorno/pranzo e di fronte, si accede al disimpegno collegato a sua volta alla cucina (sempre sulla sinistra) e al bagno attiguo. In fondo al corridoio, si trova la camera da letto. Tornando all'ingresso, è presente sulla sinistra il ripostiglio. Si accede al balcone (con affaccio su Via Sapri), dalla cucina e dal bagno. Si accede al balcone. L'abitazione presenta un solo affaccio (su Via Sapri). Al piano sesto (sottotetto), il vano **solai** risulta essere il quarto a sinistra per chi si immette sul corridoio comune.

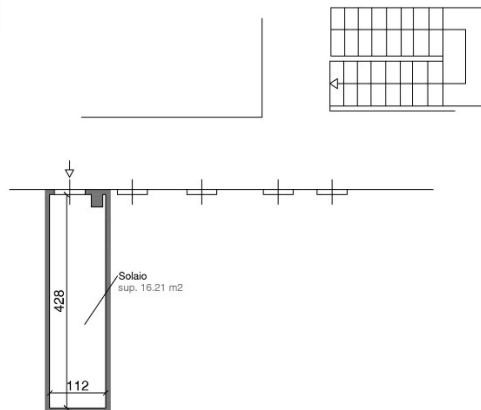
PIANTA PIANO PRIMO

Altezza 2,90m
Superficie lorda abitazione 64,11mq
Superficie netta abitazione 51,99mq
Superficie lorda balcone 4,13mq



PIANTA PIANO SESTO

Altezza media 2,60m
Superficie lorda solai 6,12mq
Superficie netta solai 4,73mq



Appartamento per civile abitazione al **piano primo** con annesso **solai** al **piano sesto** (sottotetto), sito in Milano (MI) alla Via Sapri n. 14/6 – **Pianta Piano 1-6. Stato dei luoghi**
Rilievo metrico a cura del CTU

L'abitazione è pavimentata in marmo nel vano ingresso e nel soggiorno/pranzo, lastre di marmo tipo "palladiana" nel disimpegno e nel ripostiglio, gres nella cucina e nel bagno e parquet nella camera da letto. Le pareti dell'unità immobiliare, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore beige; il solaio è tinteggiato di colore bianco. Il vano cucina presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica. Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti in parte rivestite da piastrelle di ceramica. Il balcone è pavimentato in mattoncini. Le porte interne dell'abitazione sono in legno. Gli infissi sono in alluminio e vetro e tapparelle in pvc. La porta di ingresso dell'abitazione è del tipo blindato. Si evidenziano fenomeni di distacco dell'intonaco nella cucina e nel bagno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia (certificazioni non fornite). L'impianto di riscaldamento (centralizzato) a pavimento e impianto acqua calda sanitaria autonomo con caldaia posta in cucina (certificazioni non fornite). Presenti impianto idrico sottotraccia, impianto a gas ed impianto citofonico. Altezza interna netta dei locali è di 2.90 m. Il solaio al piano quarto (sottotetto) presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti tinteggiati di colore bianco; è chiusa da porta in ferro.



Stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente.

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta alcuna certificazione energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10.04.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene pignorato grazie al custode giudiziario , dove è risultato abitato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati, relativamente all'immobile in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore precedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) del 2.10.2023 e successivo aggiornamento del 5.07.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, sono state individuate nel ventennio sull'immobile in esame, sito in Milano (MI) alla Via Sapri n. 14/6, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

4.1.2. Misure penali

Nessuna.

4.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

4.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.1.5. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca Volontaria (attiva) a favore di **BANCA POPOLARE DI CREMA SPA** con sede in Crema (MI) C.F. 04114050968, contro

, terzo datore di ipoteca, nato a _____ il _____ C.F.

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

, debitrice ipotecaria, nata a _____ il _____ C.F.

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

e _____, debitore ipotecario, nato a _____ il _____ C.F.

, C.F. _____, proprietario per il diritto di **usufrutto** per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio RICCI Ezio di Milano (MI) del 24.09.2008 repertorio n. 60924/13407, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 2.10.2008 ai numeri 72432/12129. Mutuo fondiario della durata di 15 anni.

Importo ipoteca: **€ 200.000,00**;

Importo capitale: **€ 104.472,40**.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 90 ptc. n. 99 sub. n. 7).

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione (attiva) a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE** con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002 e contro _____ nata a _____ il _____ C.F.

per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2,

derivante da atto di ruolo e avviso addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate in data 15.06.2018 e iscritta a Milano 1 in data 19.06.2018 ai numeri 49115/7972.

Importo ipoteca: **€ 158.158,18**;

Importo capitale: **€ 79.079,09**.

Note: gravante sull'immobile in esame (Fg. n. 90 ptc. n. 99 sub. n. 7).

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione a favore di **RED SEA SPV SPA** con sede in Conegliano (TV) C.F. 04938320266, contro _____, debitore ipotecario, nato a _____ il _____, C.F. _____, proprietario per il diritto di **usufrutto** per la quota di 1/1 e _____, debitrice ipotecaria, nata a _____ il _____ C.F. _____ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, nascente da atto esecutivo o cautelare- **verbale di pignoramento immobili** notificato da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Milano in data 1.09.2023, repertorio n. 23072 e trascritto a Milano 1 il 29.09.2023, ai nn. 66118/49686.

Note: gravante sul bene in esame (foglio n. 357 mappale n. 567 sub. n. 8).

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile alla data del 22.07.2024 e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal _____ con studio in _____, il quale ha fornito le informazioni che seguono:

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: pari a **€ 4.089,88**.

Millesimi di proprietà: 33,149.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di 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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

6. PROVENIENZA

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO di Palermo (PA) del 2.10.2023 e successivo

aggiornamento del 5.07.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, risulta quanto segue:

6.1. Attuale proprietà:

L'immobile in esame, è pervenuto al signor _____ per successione in morte del genitore _____ nata a _____ il _____ C.F. _____, deceduta in data 15.02.2024 e successiva **accettazione di eredità con beneficio di inventario** a rogito del Notaio COLIANNI Faustino di Milano (MI) del 20.03.2024 rep. 16739/11430, trascritto a Milano 1 in data 27.03.2024 ai nn. 20956/15834, a favore di _____ e contro _____ (per la nuda proprietà).

6.2. Precedenti proprietari:

"... A _____, la quota pari a 1/2 di nuda proprietà dell'immobile Milano Foglio 90 Particella 99 Sub. 7 era pervenuta per successione, in morte di _____ nato il _____ a _____ Codice Fiscale _____, deceduto l' _____ registrata il _____ al numero di repertorio _____ MILANO II ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA, trascritta il _____ ai nn. _____ devoluta per legge e successiva **accettazione espressa di eredità** del 14.12.2022 emessa dal Tribunale di Milano rep. n. 4739 e trascritta a Milano 1 in data 10.06.2024 ai nn. 39010/2945 ...", a favore di _____ e contro _____ (per la nuda proprietà per la quota di 1/2).

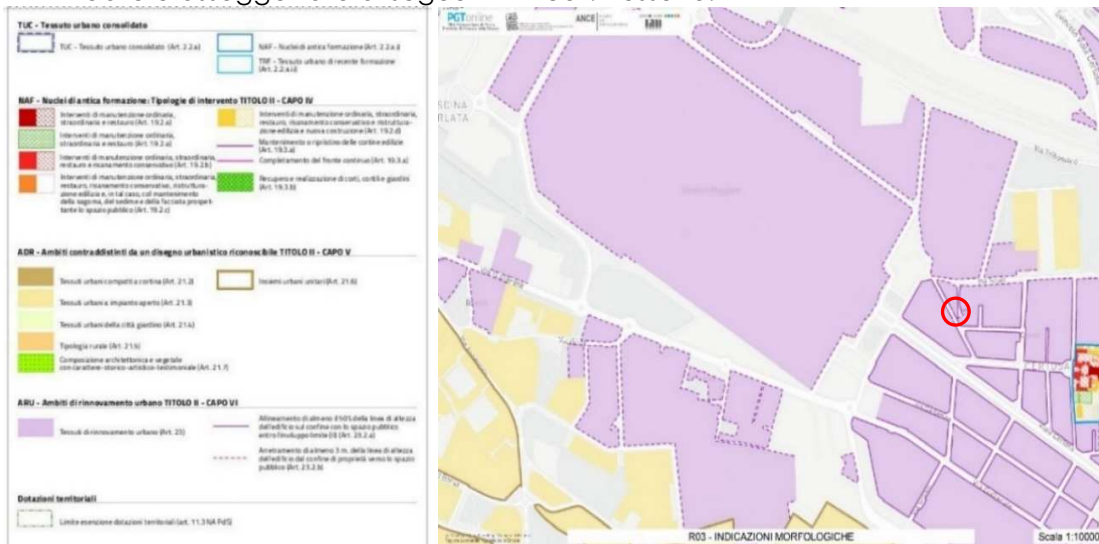
" A _____ per la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà di comunione legale, FASANO Francesco per la quota dell'intero usufrutto, è pervenuto per atto di compravendita del 7.05.1991 Notaio Santa Picciolo, registrato a Milano il 22.05.1991 al n. 11307 trascritto il 4.06.1991 ai nn. 14683//21370 da potere di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____".

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in esame, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona 8 NIL 72- ARU Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II CAPO VI- Tessuti di rinnovamento urbano (art. 23).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.



PGT Vigente-Tavola R03 Indicazioni morfologiche

7.1. Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e precisamente, con Licenza Edilizia n. 515 del 20.02.1964 atti n. 273927/26504/1963 e successiva variante n. 1005 del 2.05.1965 in atti n. 50679/936/1965, così come indicato sull'atto di provenienza. Al momento della stesura della presente relazione, la scrivente CTU è in attesa di essere convocata per la visura degli atti edilizi sopra citati. Si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

7.2. Conformità edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per i motivi indicati al punto precedente (7.1.).

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo, il bene in esame è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 1969, ad eccezione di una lieve difformità consistente nella chiusura del collegamento tra il vano soggiorno e la cucina. Pertanto, è necessario l'aggiornamento della scheda catastale, mediante deposito di pratica DOCEFA al NCEU dell'Agenzia delle Entrate. Si stima un costo indicativo di circa **Euro 500,00** comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

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 e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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	Parametro mq	Sup. reale lorda	Coeff.	Sup. Comm. lorda
abitazione	mq	64,11	100%	64,11
balcone	mq	4,13	30%	1,23
solaio	mq	6,12	25%	1,53
TOTALE		74,36		66,87
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotondato a 67,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in esame, 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti di informazione:

- **Agenzie immobiliari** della zona, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, ubicati nella stessa zona di interesse (zona Certosa), varia da un minimo di €/mq 2.500,00 ad un massimo di €/mq 2.800,00 e per un valore medio pari a €/mq 2.650,00;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2023
Comune: Milano
Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA
Codice zona: D30
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Valore mercato prezzo min. 1.900/ prezzo max. 2.300 (Euro/mq)
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste

Considerando l'ubicazione dell'immobile in esame (zona ben servita dai collegamenti pubblici), le condizioni di conservazione e manutenzione (sufficienti), l'età della costruzione (anni '60), il grado di finitura (sufficiente), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene opportuno assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 2.400,00**.

9.3. Valutazione **LOTTO UNICO**

Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Abitazione e solaio	67,00	€ 2.400,00	€ 160.800,00
			€ 160.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% comoda 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 UNICO

Valore (appartamento CORPO A)	€ 160.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 500,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore	-€ 4.089,88
	€ 148.170,12

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 148.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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 forfetario 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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 25.07.2024

L'Esperto nominato

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo grafico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura storica catastale;
6. Titolo di provenienza;
7. Ispezione ipotecaria per immobile e note;
8. Spese condominiali.