

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.xxxxxxx

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Corso Sempione 82



Dott. Geom. Flavia Balestri

Via Bartolini 1820155 Milano

Cell. +39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com – pec: flavia.balestri@geopec.it

albo Geometri n. 8099, albo c.t.u. Tribunale Milano 107

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Corso Sempione 82

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

Corpo B

Beni in Milano Corso Sempione 82

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Xxxx xxxx con la moglie Xxxx xxxx

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato Xxxx xxxx con la moglie Xxxx xxxx

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 728.492,96 (quota dell'intero)

€ 364.246,48 (quota di ½)

da occupato: € non ricorre il caso

LOTTO001**(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Corso Sempione n. 82, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da ingresso, sala, cucina/finello, bagno di servizio/lavanderia, corridoio notte, bagno padronale, due camere, ripostiglio e tre balconi. Vano pertinenziale di cantina posto al secondo piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di ½ di piena proprietà** dell'immobile di Xxx xxx nato a MILANO (MI) il xxxxxxxxxx CF: **XXXXXXXXXX** coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Xxx xxx nata a VIGEVANO (PV) il xxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXX)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 01)

Intestati: Xxx xxx (CF XXXXXXXXXXXX) nato a MILANO (MI) il 09/06/1940 dal 25/09/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

dati classamento: Zona censuaria **2**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**, Rendita: **Euro 1.446,08**

Dati di superficie: Totale: **131 m²** Totale escluse aree scoperte b): **129 m²**

Indirizzo: CORSO SEMPIONE n. 82 Piano 4-S2

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/07/2003 Pratica n. 653208 in atti dal 25/07/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.44852.1/2003)

1.4. Coerenze

dell'appartamento da N in senso orario: cortile comune, stabile civ. 80, corso Sempione, altra u.i.u., ascensore e vano scale

della cantina da N in senso orario: cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, altra proprietà.

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Corso Sempione n. 82, autorimessa con accesso dal cortile al piano seminterrato del condominio.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di ½ di piena proprietà** dell'immobile di Xxxx xxxxnato a MILANO (MI) il xxxxxxxxxx CF: **XXXXXXXXXXXX** coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Xxxx xxxx nata a VIGEVANO (PV) il xxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 01)

Intestati: Xxxx xxxx(CF XXXXXXXXXXXX) nato a MILANO (MI) il xxxxxxxxxx dal 25/09/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

dati classamento: Zona censuaria **2**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **15 m²**, Rendita: **Euro 147,19**

Dati di superficie: Totale: **19 m²**

Indirizzo: CORSO SEMPIONE n. 82 Piano S1

1.4 Coerenze

del box da N in senso orario: autorimessa di proprietà di terzi, cortile condominiale, autorimessa di proprietà di terzi, proprietà civ. 84

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prossimità, farmacie, supermercati, ufficio postale, luoghi di culto, a circa 1,3 km Arco della Pace e Parco Sempione, edifici scolastici di vari livelli

tra cui l'istituto privato paritario Leone XIII (Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado e tre Licei, classico, scientifico e scientifico sportivo), altri istituti scolastici di vari livelli.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt fermata Domodossola MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo autostrada A4 Torino-Trieste

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni con fasce marca piano sottofinestre;
- accesso: portoncino in ferro e vetri e contro porta in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo civile, posta al piano 4° composta da ingresso, soggiorno, cucina-finello, bagno di servizio/lavanderia, disimpegno zona notte, bagno padronale, due camere, ripostiglio, tre balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta;
- pavimenti: in legno fatta eccezione per bagni e cucina (ceramica);
- infissi esterni: in ferro verniciato e vetrocamera lato Corso Sempione, in legno e vetro lato cortile;
- porta d'accesso: portoncino ingresso principale blindato;
- secondo ingresso lato cucina attualmente non utilizzato e coperto con mobilio cucina;
- porte interne: in legno tamburato laccato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente nel controsoffitto con bocchette e due macchine in esterno;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con bagno e bagno/lavanderia in ottime condizioni.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate ed imbiancate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: non esistente
- condizioni:buone

2.4. Breve descrizione della zona

Zona limitrofa al centro città, a circa 1 km dall'Arco della Pace e dal Parco Sempione. Ben servita da mezzi pubblici di superficie e con la metropolitana a circa 500 metri.

Presenza nella zona di diversi istituti clinici (Clinica Sant'Ambrogio, ospedale Buzzi), sede RAI di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. xxxxxxxxxxxx del 09/05/2013 APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Pertanto l'immobile NON è provvisto di APE.

Nota: l'amministrazione ha fornito APE, anch'esso scaduto, per l'unità immobiliare sub. 3 al piano terra e intestato ai Condomini dello stabile (alloggio del custode).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificato conformità impianto elettrico del 08/01/2004 (vedere **all. 10**)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata prodotto certificato di idoneità statica ma, come risulta dalla documentazione prodotta dall'Amministratrice (**all. 08**), esiste il collaudo delle strutture in cemento armato risalente all'epoca di costruzione (1957).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/05/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Avv. Xxxxxx xxxxxxx si è rinvenuto il debitore esecutato sig. Xxxxx xxxxxx che ha dichiarato di occuparli con la moglie sig. xxxxx xxxxxx.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante richiesta all'Agenzia del Territorio (**all. 04**).

4 PROVENIENZA (**all. 05**)

4.1. Attuali proprietari

Xxxx xxxx (CF XXXXXXXXXXXXX) nato a MILANO (MI) il xxxxxxxxxx proprietario dal 25/09/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Xxxx xxxx (CFXXXXXXXXXXXX) nata a VIGEVANO (PV) il xxxxxxxx dal 25/09/2003

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

In forza di Atto del xxxxxx Pubblico Notaio ZITO FRANCO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. xxxx – Raccolta xxxx COMPRAVENDITA.TRASCRIZIONE del xxxxxx - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX.

A/c dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:
Xxxx xxxxe Xxxx xxxx dal 25/09/2003.

Precedenti proprietari XXXX XXXXXXX nato a Milano il xxxxxx per acquisto con atto in autentica Notaio BELLEZZA Sede MILANO (MI) del XXXXXXXX Repertorio n. xxxx - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. xxxx registrato in data xxxxxxxx. TRASCRIZIONE del xxxxxxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 06**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 12/12/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 06-07**) alla data del 20/05/2025 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**

Nessuno

Eventuali note: /

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Nota di iscrizione Registro generale n. **xxxx** Registro particolare n. **xxxx**
Presentazione n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO in virtù di ATTO NOTARILE PUBBLICO Data xxxxxxxx Numero di repertorio xxxx
Notaio Zito Franco
ANNOTAZIONE presentata il xxxxxxxx Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. xxxx
Registro generale n. xxxx **CANCELLAZIONE TOTALE**

Ipoteca giudiziale

1) Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota di iscrizione Registro generale n. **xxxx** Registro
particolare n. **xxxx** del xxxxxxxx
Capitale € 48.148,26 - Totale € 48.148,26
a favore BANCA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
contro xxxxxxxx xxxxxxxx Nato il xxxxxxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½**
Grava sull'immobile pignorato:
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

Nota: IPOTECA ISCRITTA IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI MILANO
N. xxxx EMESSE IN DATA xxxxx E MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA xxxxxx. OLTRE
AD INTERESSI AL TASSO DEL 10,00% DAL xxxxxxxx AL SALDO. DOMICILIO IPOTECARIO
ELETTO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ANNOTAZIONE presentata il xxxxxxxx Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. xxxx Registro generale n. xxxx
Tipo di atto: xxxx - **CANCELLAZIONE TOTALE**

2) Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Nota di iscrizione Registro generale n. **xxxx**
Registro particolare n. **xxxx**
Capitale € 92.000,00 - Interessi € 8.000,00 Spese € 10.000,00 Totale € 110.000,00
A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a PALERMO (PA) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro XXXX XXXX Nato il xxxxxxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½**
Grava sull'immobile pignorato:
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx
ANNOTAZIONE presentata il xxxxx Servizio di P.I. di MILANO 1 Registro particolare n. xxxx
Registro generale n. xxxx
Tipo di atto: **CANCELLAZIONE TOTALE**

Ipoteca legale ISCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare **xxxx** Registro Generale
xxxx Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio xxxxxxxx del xxxxxxxx IPOTECA LE-
GALE derivante da AI SENSI ART. 77 DEL DPR 602 DEL 29/09/1973 E SUCCESSIVE MODIFICA-
ZIONI
Capitale € 210.384,52 - Totale € 420.769,04
A favore xxxxxxxxxxxx Sede MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxx Nome xxxx Nato il xxxxxxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**
Grava sull'immobile pignorato
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

- **Pignoramenti**

Pignoramento del xxxx rep. xxxx il xxxxxxxx ai nn. xxxx RP xxxx RG contro Xxxx xxxx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà per la quota di 1/2 in favore di xxxxxxxxxxxxxxxx

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione Registro generale n. **xxxx** Registro particolare n. **xxxx** Presentazione n. xx del xxxxxxxx derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE PIGNORAMENTO ESATTORIALE
A favore xxxxxxxxxxxxxxxx Sede MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxxxx a MILANO (MI) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 50/100**
ANNOTAZIONE presentata il xxxxxxxx Servizio di P.I. di MILANO 1
Registro particolare n. xxxx Registro generale n. xxxx
Tipo di atto: 0705 - **CANCELLAZIONE**

Trascrizione Registro generale n. **xxxx** Registro particolare n. **xxxx** Presentazione n. 5 del xxxxxxxx derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore xxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxxxx a PALERMO (PA) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxxxx a MILANO (MI) Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx
Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**
Grava sull'immobile pignorato
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx
Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Milano xxxxxx, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 08)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: generali 43,00

Millesimi di riscaldamento: 47,00

Millesimi pertinenza box: 5,40

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 giugno al 31 maggio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 4.700,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **11.472,04**

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

Come si legge dal verbale di assemblea ordinaria condominiale del 10 dicembre 2024, al punto 6) in data 24/11/2023 l'assemblea aveva deliberato di far redigere un capitolato per il rifacimento della facciata esterna a seguito di distacchi che avevano comportato l'intervento dell'autoscala. L'assemblea del 10/12/2024 all'unanimità ha incaricato l'Arch. xxxxxxxxx di elaborare un capitolato lavori per la sistemazione della facciata con profilo conservativo. A tutt'oggi nessun lavoro straordinario è stato ancora deliberato.

L'Amministrazione ha prodotto anche una tabella comparativa del 24/02/2023 relativa al rifacimento della copertura (importo medio € 175.000) specificando che tuttavia i lavori non erano stati deliberati, perché nel frattempo si sono verificati distacchi dalla facciata che sono risultati più urgenti ed inoltre era in atto anche una bonifica da amianto presente nella coibentazione tubi riscaldamento a cui è stato dato necessariamente luogo.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 09)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (prima planimetria catastale del xxxxxxxx).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in NAF (nuclei di antica formazione) 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:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Successivamente, ed in particolare nel 2003, è stata presentata relazione asseverata di inizio attività per opere interne. La pratica è stata presentata dal sig. xxxx, precedente proprietario e protocollata con il n. xxxx del xxxxxxxx.

Esiste certificato di abitabilità rilasciato dal Comune il 03/01/2001.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per un ribassamento del controsoffitto dell'anticamera zona notte ad h. 2,40 e della zona sopra il lavello nell'antibagno principale ad h. 2,20.

Tali opere sono abusi di lieve entità e sanabili con pratica edilizia CILA in sanatoria.

Costi stimati € 3.000 inclusi oneri di sanatoria dovuti al Comune

7.3. Conformità catastale (all. 11)

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per quanto espresso al precedente punto 7.2.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda catastale con individuazione grafica dei controsoffitti.

Costi stimati: € 600

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 dallo/a 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.	120,0	100%	120,0
balconi	mq.	8,7	30%	2,6
cantina	mq.	6,4	25%	1,6
		135,1		124,2
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15	100%	15
		15		15
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024
– zona C16 – Semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI dà quotazioni da 4200 a 5900 Euro/mq

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO/FARINI/SARPI

Valore mercato prezzo min. 4200 / prezzo max. 5900 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,5 / prezzo max. 16,5 (Euro/mq x mese)

autorimesse prezzo min. 2000 / prezzo max. 3200

PiuPrezzi Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Sarpi - Procaccini

valore di compravendita prezzo min. 4650 / prezzo max. 6250 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 130 / prezzo max. 205 (Euro/mq/anno)

autorimesse prezzo min. 35.000 prezzo max. 55.000

Borsino immobiliare

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Sempione

valore di compravendita prezzo min. 4525 / prezzo max. 6361 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 130 / prezzo max. 205 (Euro/mq/anno)

autorimesse prezzo min. 1810 / prezzo max. 2751

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da 6000 a 7500 Euro/mq, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
abitazione civile	A2	124,2	6000	745.200,00
				745.200,00

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
autorimessa	C6	15	2500	37.500,00
				37.500,00

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 001	€ 782.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 743.565,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 3.600,00
Spese condominiale scadute e insolute ultime due annualità	€ 11.472,04
Valutazione della quota di intera proprietà	€ 728.492,96
Valutazione della quota di ½ pignorata	€ 364.246,48
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (non ricorre il caso)	€ -

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'appartamento è dotato di due accessi e pertanto potrebbe essere frazionato.

Le spese per un frazionamento con creazione di una seconda cucina, la ristrutturazione di uno dei due bagni (quello uso lavanderia) e la ristrutturazione che necessariamente dovrebbe subire l'appartamento sono stimabili in 1.200/1.500 Euro/mq. applicato alla superficie lorda e considerando il buon livello di finiture esistenti che dovrà essere applicato anche con l'ipotetico intervento di divisione.

Tutto ciò che dovrà essere fatto per una ipotetica divisione e la creazione di due unità immobiliari separate, influirà sul valore di stima del 50% dell'immobile (quota pignorata).

In via indicativa, si stima l'intervento di frazionamento sinteticamente in 220.000 Euro comprese spese tecniche.

Naturalmente, tale somma incide in modo sensibile sul valore di $\frac{1}{2}$ dell'intero appartamento rendendo – di fatto – antieconomico l'intervento.

Per l'autorimessa, invece, che è per una sola vettura, è impossibile un frazionamento.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna, se non l'antieconomicità di un frazionamento, che si sconsiglia.

Il sottoscritto dott. ing. geom. Flavia Balestri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 09/06/2025

Il Esattore Nominato
DOTT. GEOM.
BALESTRI
FLAVIA
N. 8099



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Elaborato fotografico
- 3) Visura APE
- 4) Interrogazione Agenzia Entrate
- 5) Atto acquisto
- 6) Elenco formalità
- 7) Iscrizioni-trascrizioni
- 8) Documentazione Condominio
- 9) Stralcio PGT
- 10) Documentazione Comune
- 11) Planimetrie catastali