

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Residenza Lucera 33 - Mi
contro
XXXXXXXX XXX XXXXX

N. Gen. Rep. **715/2024**

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo
Custode Giudiziario: Avv. Giulia Minini



ELABORATO PERITALE – Milano – Via Lucera n° 33

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

*Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale Civile al n. 169
Iscritto all'Albo del Tribunale Penale al n. 28
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it*

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo
Custode: Avv. Giulia Minini
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto A : Appartamento e cantina

Beni in : Milano – Via Lucera n° 33

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 454, particella 377 subalterno 21

Lotto: B - Box

Beni in: Milano – Via Lucera n° 33

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 454, particella 377, subalterno 36

Stato occupativo

Lotto A: nella disponibilità del debitore esecutato

Lotto B: nella disponibilità del debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 163.000,00

da occupato: €==.....



LOTTO 001

(Lotto A - Appartamento e cantina / Lotto B - box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto A : Appartamento e cantina

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Milano (MI), Via Lucera n. 33. Trattasi di appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo, composto da due locali principali, servizio igienico, disimpegno, un balcone e un terrazzo. Completa la proprietà un vano pertinenziale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXX Xxx XXXXX nata a Milano il XX.XX.XXXX CF: DLPSFN68H27F205R, libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXX Xxx XXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 454 – part. 377 - sub. 21**

dati classamento: Cat A/2; classe 7[^], consistenza v. 3,5 ; sup. catastale Tot. 57 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 50 mq. - posto al piano 2 S1; rendita € 442,86.

Indirizzo: Via Lucera n° 33

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25.06.2009 prot. n. MI0539302

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord – disimpegno e vano scale comune; Est – parti comuni; Sud – parti comuni ; Ovest – appartamento proprietà di terzi ;

della cantina: Nord – cantina di terzi; Est – corridoio comune; Sud – cantina di terzi ; Ovest – proprietà di terzi;

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



Nessuna

Lotto: B - Box

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Lucera n° 33 box al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXX Xxx XXXXX nato a Milano il XX.XX.XXXX CF: DLPSFN68H27F205R, libero di stato all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXX Xxx XXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 454 – part. 377 - sub. 36**

dati classamento: Cat C/6; classe 8[^], consistenza mq. 13; sup. catastale Tot. 15 mq. – Tot. - posto al piano T; rendita € 88,62

Indirizzo: Via Lucera n° 33

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 25.06.2009 prot. n. MI0539302

1.4 Coerenze

del box: Nord – terrapieno; Est – box proprietà di terzi; Sud – corsello di manovra; Ovest – proprietà di terzi ;

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: Suburbana / BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo
Custode: Avv. Giulia Minini
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente)

Principali collegamenti di superficie linea - bus 63 pubblici:

Collegamento alla rete Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A4 (20 km); Autostrada A1 autostradale: (25 km); Aeroporto Malpensa (km 45); Aeroporto Linate (Km. 35); Stazione Ferroviaria (1 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito nel 2006

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco tinteggiato ;
- accesso: portone metallico in alluminio e vetri;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Lotto A : Appartamento e cantina : Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo, composto da due locali principali, servizio igienico, disimpegno, un balcone e un terrazzo. Un vano cantina al piano seminterrato

Appartamento:

- Esposizione: doppia
- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato
- *Infissi esterni:* tipologia: in pvc tipo legno e vetro camera
Ante pieghevoli in alluminio
- Porta d'accesso: blindata;
- *Portone ingresso:* tipologia: portone in alluminio e vetro
- *Plafoni:* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Pareti :* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Rivestimenti:* Cucina - Bagno: ceramica
- *Pavimenti :* Cucina, bagno, disimpegno cotto; balconi cotto; camera parquet;
- Imp. Elettrico:* tipologia: sottotraccia - in parte incompleto e da rivedere
- Imp. citofonico:* presente
- Imp. idrico :* sottotraccia. Bagni completi di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- *Imp. Termico:* tipologia: centralizzato a serpentina a pavimento



- Imp. condizionamento Solo predisposizione
- *Acqua calda sanitaria* : centralizzata da caldaia alimentata da pannelli solari
- Ascensore Presente: Si
- *Altezza dei locali*: H 2.70
- Condizioni generali appartamento Mediocri condizioni di manutenzione
- Cantina:
- Porta d'accesso: in legno tamburato verniciato;
- Pavimento: in cemento del tipo industriale
- Pareti e plafone: in blocchi ci c.a. vibrocompresso ; in c.a..
- *Imp. Elettrico*: esterno. Punti luce a soffitto
- Infissi esterni =====

Lotto B – Box : box al piano interrato

- pareti: in blocchi in c.a. vibrocompresso / c.a.
- pavimenti: in cemento del tipo industriale
- porta d'accesso In lamiera verniciata presso piegata
- *Imp. Elettrico*: esterno. Punti luce a soffitto
- condizioni: Buone

2.4. Breve descrizione della zona

Trattasi di zona residenziale (Muggiano), nella periferia ovest di Milano, all'interno del Municipio 8. Si tratta di una zona in gran parte sviluppata negli ultimi decenni, caratterizzata da edifici moderni, strade ordinate e una buona presenza di spazi verdi.

La zona offre limitati in considerazione della vocazione prettamente residenziale.

Dal punto di vista dei collegamenti, l'immobile è servito da mezzo pubblico (a pochi passi si trova la fermata dell'autobus 63), che collega rapidamente alla stazione della metropolitana MM1 Bisceglie (linea rossa), da cui si raggiunge facilmente il centro di Milano. Inoltre, la posizione è strategica anche per chi si sposta in auto, grazie alla vicinanza con la tangenziale ovest e le principali arterie stradali.

2.5. Certificazioni energetiche (all. //):

L'appartamento attualmente è privo di certificazione energetica. La precedente attestazione, identificata con il protocollo n. 15146-005798/09 del 14/07/2009, non è più valida in quanto sono trascorsi oltre dieci anni dalla sua emissione."

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile non dispone del certificato di conformità dell'impianto elettrico comune

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.07.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai bene grazie a Custode Giudiziale, le unità immobiliari sono risultate:

Lotto A : Appartamento e cantina : nella disponibilità del debitore esecutato.

Lotto B : Box : nella disponibilità del debitore esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 2):

Lotto A : Appartamento e cantina : non risultano contratti di locazione

Lotto B : Box : non risultano contratti di locazione

avente l'esecutato quale dante causa, come risulta dalla comunicazione del 30.06.2024, dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 6.

4 PROVENIENZA (all.2.)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXX XXX XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 16.07.2009

In forza di compravendita, a firma del Dott. Donato Rubinetti (Notaio in Codogno) in data 16.07.2009 - Rep. n. 45451/13477, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Codogno, in data 27.07.2009 al n. 412 Serie 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ in data 30.07.2009 ai nn 42590/26694.

Nota: box acquisito come pertinenza dell'appartamento ai sensi dell' art. 817 c.c.

4.2. Precedenti proprietari

- a) EURODOMUS CO. S.R.L.", con sede in Milano, divenne proprietaria per acquisto da Massimo Maietta, in forza di atto rogato dal notaio Donato Rubinetti di Codogno, in data 31.10.2006, n. 42451/11359 rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ in data 24.11.2006 ai nn. 97584/57582.
- b) Massimo Maietta divenne proprietario per acquisto da Maria Cristina Soave, in forza di atto rogato dal notaio Marco Tommasini di Milano, in data 22.10.1996, n. 5944 rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circostrizione di Milano 1^ in data 31.10.1996 ai nn. 35818/26124.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Gabriele Iacono Notaio in Cinisello Balsamo alla data del 18.09.2024, implementata dall' acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister -



Agenzia delle Entrate Milano, per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 2**) alla data del 30.06.2025 si evince:

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

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni

.....Nessuna.....

b) Misure Penali

.....Nessuna.....

c) Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

.....Nessuna.....

d) Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Vincolo di asservimento derivante da:

- *Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 18.07.2006, rep. n. 42160/11146, ricevuto in autentica dal notaio Donato Rubinetti di Codogno, trascritto presso Milano Prima in data 28.07.2006 ai numeri 62599/35902, a favore del Comune di Milano (C.F. 01199250158) ed a carico del sig. Maietta Massimo, nato a Milano il 22.10.1956 (C.F. MTMSM56R22F2050), avente ad oggetto il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 454, mappale 180;*
- *Successivo atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 18.07.2007, rep. n. 43449/12084, ricevuto in autentica dal notaio Donato Rubinetti di Codogno, trascritto presso Milano Prima in data 24.07.2007 ai numeri 57058/31650, a favore del Comune di Milano (C.F. 01199250158) ed a carico di EURODOMUS CO. S.R.L., con sede in Milano (C.F. 10276020152), avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 454, mappale 326;*
- *Ulteriore atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 16.09.2008, rep. n. 44581/12884, ricevuto in autentica dal notaio Donato Rubinetti di Codogno, trascritto presso Milano Prima in data 30.09.2008 ai numeri 71155/49502, a favore del Comune di Milano (C.F. 01199250158) ed a carico di EURODOMUS CO. S.R.L., con sede in Milano (C.F. 10276020152), avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 454, mappale 326.*

N.B. Tali formalità, alla data del 05.08.2024, risultano non cancellate.

Eventuali note: =====

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

a) Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data 27.02.2007, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1[^], ai numeri 14628/3232, a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna (C.F. 12931320159), ed a carico di EURODOMUS CO. S.R.L., con sede in Milano (C.F. 10276020152), per un importo di € 6.000.000,00, a garanzia di un mutuo di € 3.000.000,00, da rimborsarsi in 12 anni, stipulato con atto in data 15.02.2007, rep. n. 42849/11633, a rogito del notaio



Donato Rubinetti di Codogno. L'ipoteca grava, tra l'altro, sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 454, mappale 326 e, a seguito di frazionamento avvenuto con atto in data 16.07.2009, rep. n. 45449/13475, in autentica del medesimo notaio, annotato in data 24.09.2009 ai numeri 54622/7973.

Importo capitale: € 50.000,00

Importo ipoteca : € 100.000,00

Grava sui beni Fg 454 - Mapp. 377 - sub. 21 e 36

Tale formalità, alla data del 05.08.2024, risulta non cancellata.

Ipoteca giudizialeNessuna

Ipoteca legaleNessuna

b) Pignoramenti

Pignoramento : trascritto in data 03.02.2015, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, ai numeri 4664/3270, a favore del Condominio Residenza Lucera, con sede in Milano (C.F. 97531380158), ed a carico di Xxx Xxxxx XXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Grava sui beni Fg 454 - Mapp. 377 - sub. 21 e 36

Pignoramento: trascritto in data 11.07.2017, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, ai numeri 50141/34215, a favore del Condominio Residenza Lucera, con sede in Milano (C.F. 97531380158), ed a carico di Xxx Xxxxx XXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Grava sui beni Fg 454 - Mapp. 377 - sub. 21 e 36

Pignoramento: trascritto in data 05.08.2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, ai numeri 56412/42283, a favore del Condominio Residenza Lucera 33, con sede in Milano (C.F. 97531380158), ed a carico di Xxx Xxxxx XXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 7.312,53 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sui beni Fg 454 - Mapp. 377 - sub. 21 e 36

N.B. Si segnala che, alla data odierna, risultano ancora iscritti i pignoramenti del 03.02.2015 e dell'11.07.2017, nonostante le relative procedure esecutive siano state estinte, come da deposito effettuato in data 23.09.2024 dall'Avv. E. Piccione.

c) Altre trascrizioni - Nessuna.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

..... Nessuna.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Gestioni Immobiliari Integrate - Spazio3 A. Srl, con sede in Via Monferrato 2 - Milano - che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Giudice: Dott. ssa Flaviana Boniolo
Custode: Avv. Giulia Minini
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

- sub 21 mill.mi di proprietà e di gestione 36,817,00

- sub 36 mill.mi di proprietà e di gestione 7034,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue medie complessive - Appartamento : 1.600,00 € ;

Spese ordinarie annue medie complessive - Box : 140,00 €

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/243 :1.815,00 € ;

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/25: 1.718,00 € ;

Spese straordinarie gestione immobile: =====;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 3.567,00 €;

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile : =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Regolamento condominiale : fornito dall'amministratore

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

..... nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata agli inizi degli anni 2000 (2006)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto urbano di recente formazione Perimetro TUC - Tessuti urbani della città giardino - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile. Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuna

Immobili realizzati con risorse pubbliche per edilizia residenziale convenzionata e agevolata,



secondo la Legge 178/2020 : no

7.1. Pratiche edilizie reperite presso Condomina dello stabile (all. 3):

- a) Denuncia Inizio Attività Progr. 6439/2006 – P.G. 117551/2006 del 18.12.2006
- b) Denuncia Inizio Attività Variante Progr. 3723/2008 – P.G. 382728/2008 del 09.05.2008
- c) Denuncia Inizio Attività Variante Progr. 3667/2009 – P.G. 3960707/2009 del 22.05.2009
- d) Dichiarazione di Fine Lavori – Richiesta Agibilità – P.G. 543925/2009 del 15.07.2009

N.B.

- a), b), c) – *In considerazione della notevole consistenza dei file, che eccede i limiti massimi previsti dal portale per il deposito documentale, si allega alla stima uno stralcio dei documenti, conservando nel proprio archivio le versioni integrali.*
- d) *In assenza di richieste di integrazione da parte del Comune entro 30 giorni, il certificato di agibilità si considera rilasciato per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 20 della L. 241/1990*

7.2. Conformità edilizia:

Lotto A : Appartamento e cantina : L'appartamento al piano secondo e la cantina al sottostrada, sono conformi alle pratiche edilizie indicate al punto 7.1 che precede.

Regolarizzazione edilizia: =====

Costi stimati: professionista €

Oblazione : =====

Lotto B : Box : al sopralluogo il bene risultava conforme alle pratiche edilizie indicate al punto 7.1 che precede.

Regolarizzazione edilizia:

Costi stimati: professionista €

Oblazione : =====

7.3. Conformità catastale

Lotto A : Appartamento e cantina : Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità risulta conforme a quanto riportato nella planimetria del 25.06.2009

Regolarizzazione catastale:

Costi stimati: professionista =====

Oblazione : =====

Lotto B : Box : Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità risulta conforme a quanto riportato nella planimetria del 25.06.2009



Regolarizzazione catastale:

Costi stimati: professionista =====

Oblazione : =====

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità è stata calcolata mediante l'interpolazione tra la piantina catastale e verifiche effettuate sul posto dallo scrivente. Questo calcolo include i muri di proprietà e le pertinenze accessorie, considerate convenzionalmente in base alla quota appropriata (UNI 10750-1:2021), come indicato di seguito:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	50,00	100%	50,00
Balcone	mq.	5,00	25%	1,25
Terrazzo	mq.	20,00	30%	6,00
Cantina	mq.	3,00	25%	0,75
Parti comuni	mq.	58,00	4%	2,00
Totale				60,00

N.B. superfici arrotondate

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Box	mq.	13,00	100%	13,00
Totale				13,00

N.B. superfici arrotondate

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 dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Operatori commerciali di settore presenti in zona
 - Case in Città - via Lucera, 35 - 340.000 € - 120 mq - Piano terra - Garage opz. 20.000 €
 - Milano Living - via Giuseppe Monti 5b - 155.000 € 60 mq. -2° piano - Box opz. € 25.000.
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/ Suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

Abitazioni di Tipo Economico : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,6 / prezzo max. 9,5 (Euro/mq x mese)

Box : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,0 / prezzo max. 7,3 (Euro/mq x mese)

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia : Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo : min. 1.923,00 / med. 2.053 / max. 2.184,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,31 / med. 6,83 / max. 7,57 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Valore mercato prezzo min. 1.145,00 / med. 1.306,00 / max. 1.467,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / med. 5,73 / max. 6,45 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Lotto A) Appartamento e cantina	A/2 *	60,00	2.600,00	156.000,00

*** Abitazioni di tipo civile**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Lotto B) Box	C/6 *	13,00	1.500,00	20.000

*** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse**

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 1 (A+B)	€	176.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 8.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Revisione dell'Impianto elettrico	- €	- 1.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 3.500,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato)	€	163.000,00
--	---	-------------------



Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – 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 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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 04.08.2025

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

