

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 860/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

DUE LOTTI

2 APPARTAMENTI - siti in Milano
viale Lombardia n. 27 - via Santa Teresa n. 50



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237

Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938

C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151

con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4

Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337.363629

e-mail: ala@fastwebnet.it

p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA**UNITA' A**

in Milano - via Santa Teresa, n. 50, **APPARTAMENTO** al piano settimo composto da: ingresso/disimpegno, sala, ripostiglio, cucina camera, bagno, due balconi, oltre vano cantina al piano terra. Categoria: A3 [Abitazioni economiche]. **Dati Catastali:**
- fg. 602 - part. 216 - sub. 32 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 - s. c. 73 mq. - rendita €. 454,48 -

Valore di stima piena proprietà unità A libera a corpo = €. 250.000,00 (duecentocinquatamila/00)

Valore piena proprietà al netto delle decurtazioni = €. 233.000,00 (duecentotretatremila/00)

Prezzo occupato al netto delle decurtazioni = €. 173.000,00 (centosettantatremila/00)

UNITA' B

In Milano, viale Lombardia, n. 27 **quota di 1/2 APPARTAMENTO** al piano quinto composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, piccolo disimpegno, bagno, due ripostigli, due balconi, oltre vano cantina al piano interrato. **Dati Catastali:**
- fg. 574 - part. 104 - sub. 702 - cat. A/3 - cl. 6 - vani 5 - s. c. 96 mq. - rendita €. 942,53 -

Valore di stima piena proprietà unità B libera a corpo = €. 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00)

Valore quota 1/2 proprietà unità B libera a corpo = €. 280.000,00 (duecentottantamila/00)

Valore quota 1/2 al netto delle decurtazioni = €. 263.000,00 (duecentosessantatremila/00)

Prezzo occupato al netto delle decurtazioni = €. 197.000,00 (cenovantasettemila/00)

Valore complessivo di stima UNITA' A + QUOTA 1/2 UNITA' B libere a corpo
= €. 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)

**Valore complessivo di stima UNITA' A+ QUOTA 1/2 UNITA' B libere a corpo
al netto delle decurtazioni = €. 496.000,00 (quattrocentonovantaseimila/00)**

Valore complessivo di stima UNITA' A+ QUOTA 1/2 UNITA' B nello stato occupato
a corpo al netto delle decurtazioni = €. 370.000,00 (trecentosettantimila/00)

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupati.

- Contratti di locazione in essere

Unità B (vedi all. L2/a/b)



DUE LOTTI

(Unità abitative)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

UNITA' A

In **Milano - via Santa Teresa, n. 50**, **piena proprietà (1/1)** di unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** al piano **settimo** composto da **ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone, oltre vano cantina al piano interrato.**

UNITA' B

In **Milano - viale Lombardia, n. 27**, **quota di ½ della piena proprietà** di unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** al piano **quinto** composto da **ingresso, soggiorno, cucina, camera, piccolo disimpegno, bagno, due ripostigli, due balconi, oltre vano cantina al piano interrato.**

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **intera proprietà dell'unità A** e sulla **quota di ½ della piena proprietà dell'unità B.**

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all.ti C1a/b - C2a/b)

Intestazione:

UNITA' A

- fg. **602** - part. **216** - sub. **32** - cat. **A/3** - cl. **3** - vani **4** - s. c. **73 mq.** - rendita **€ 454,48** - indirizzo: comune di **Milano, via Santa Teresa n. 4**, piano **7-S1**, interno **10**, scala **F**; dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. (meglio identificato con scheda planimetrica del 07/10/1964 - **all. C1/b**).

UNITA' B

identificazione:
- fg. **574** - part. **104** - sub. **702** - cat. **A/3** - cl. **6** - vani **5** - s. c. **96 mq.** - rendita **€ 942,53** - indirizzo: comune di **Milano, viale Lombardia n. 27**, piano **5-S1**; dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie. (meglio identificato con scheda planimetrica del 07/10/1964 - **all. C2/b**).

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

UNITA' A

Dell'appartamento: cortile comune su due lati, altro appartamento, parti comuni ed altro appartamento;
della cantina: terrapieno, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina.

UNITA' B

Dell'appartamento: unità di altra proprietà (appartamento n. 12), viale Lombardia, vano scala, cortile comune;
della cantina: vano di altra proprietà, viale Lombardia, vano di altra proprietà, corridoio comune.

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

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.a Descrizione sommaria del quartiere e della zona

UNITA' A

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica a sud del territorio comunale (Chiesa Rossa) di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale, con tessuto saturo. Presenza nell'immediato contorno di attrezzature collettive, spazi aperti, Naviglio Pavese e Parco pubblico.

Tipologia prevalente: residenziale.

Destinazione: abitazione

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

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. fermata bus 79 - MM2 p.zza Abbiategrasso a 800 mt).

Principali collegamenti viabilistici: via Medeghino – via Chiesa Rossa.

2.2.a Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico)

Edificio monolitico di nove piani (dieci fuori terra) inserito in un complesso residenziale (di originaria edilizia pubblica) composto da altro edificio gemello a torre e contornato da fabbricati a stecca che si elevano su sei piani fuori terra, con piano terra adibito a cantine e vani autorimessa dotato di accessi (pedonale e carraio) disgiunti, e aperti su ampia area a giardino interna.

- **Struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura a falde;
- **facciate:** rifinite in mattone paramano, con campiture modulari suddivise da fasce marcapiano e lesene pilastrate, balconi con parapetto in ferro verniciato e tamponamenti in policarbonato. contorni aperture con davanzale in pietra;
- **accesso:** diretto aperto da strada e area interna tramite portone pedonale in alluminio inserito in impannata di contenimento dell'atro di ingresso che convoglia al vano scala interno ed ai due ascensori: Il tutto pavimentato in tozzetti di marmo con pareti tinteggiate.
- **scala:** con gradini in marmo, pianerottoli on pavimenti coordinati in tozzetti di marmo, parapetto in ferro e pareti verniciate su superfici a buccia di arancia;
- **ascensori:** doppi;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** buone.

2.3.a Caratteristiche descrittive interne (all. C1a/b - all. S dossier fotografico)

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano - via Santa Teresa, n. 50, consistente in APPARTAMENTO al piano settimo composto da: ingresso/disimpegno, sala, ripostiglio, cucina camera, bagno, due balconi, oltre vano cantina al piano terra. L'alloggio si presenta in buone condizioni (recentemente ristrutturato) con materiali e rifiniture di livello medio civile.

Appartamento

- **altezza dei locali:** p. primo circa h. mt. 2,90 circa;
- **esposizione:** doppio affaccio nord/est;
- **porta di accesso:** blindata con pannelli tipo noce;
- **infissi esterni:** in alluminio elettrocolore bianco con vetro-camera;
- **sistema di oscuramento:** avvolgibili (tapparelle) in pvc;
- **porte interne:** tipo a battente in legno tipo noce ad anta cieca;
- **pareti:** prevalentemente rifinite con tinteggiatura; (bagni rivestiti in piastrelle ceramiche);
- **pavimenti:** in piastrelle ceramiche cm. 30x30; bagno cm. 20x20; balconi gres smaltato cm. 7,5x15;
- **impianto citofonico:** audio/video;
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia recente;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** centralizzato alimentato a gas metano con radiatori dotati di contabilizzatore;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia a gas metano;
- **servizio igienico:** dotato di lavabo, w.c, bidet. e box doccia con pareti in vetro;
- **impianto di condizionamento/climatizzazione:** non presente;

stato manutentivo: buono.



UNITA' B

In Comune di **MILANO**

Fascia/zona: semiperiferica a est del territorio comunale (Città studi) di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale, con tessuto saturo. Presenza nell'immediato contorno di attrezzature collettive, spazi aperti, servizi sanitari, commerciali e amministrativi.

Tipologia prevalente: residenziale.

Destinazione: abitazione

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

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. fermata bus 62 - MM2 p.zza piola a 400 mt).

Principali collegamenti viabilistici: via Porpora.

2.2.b Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico)

Edificio monolitico di otto piani, oltre piano interrato (nove fuori terra con piano sottotetto). fronte strada in aderenza e continuità ai fabbricati adiacenti in linea con l'asse viario e collegato da tunnel ad alto edificio retro stante su area cortilizia interna in comune.

- **Struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura parzialmente a falde e terrazzata;
- **facciata su strada:** rifinita in mattone paramano a campiture suddivise da fasce marcapiano delle balconate e lesene pilastrate, balconi con parapetto in ferro verniciato, contorni aperture in marmo con voltini differenziati in intonaco;
- **facciata interna:** rifinita in mattone paramano a campiture suddivise da fasce marcapiano e lesene pilastrate, balconi con parapetto in ferro verniciato, contorni aperture in marmo;
- **accesso:** diretto da strada tramite portone pedonale in ferro (a tutta luce) di accesso ad un ampio atrio di ingresso che convoglia ai corridoi di distribuzione ed al vano scala interno (dotato di ascensore): il tutto pavimentato in marmo con pareti rivestite in ceramiche e doghe in legno.
- **scala:** con gradini in marmo, pianerottoli con pavimenti in tozzetti di marmo, parapetto in ferro e pareti tinteggiate;
- **ascensore:** singolo;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** discrete.

2.3.b Caratteristiche descrittive interne (all. C2a/b - all. S dossier fotografico)

Unità immobiliare sita nel Comune di **Milano - viale Lombardia, n. 27**, consistente in **APPARTAMENTO al piano quinto** composto da: **ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera con cabina, bagno, ripostiglio, due balconi, oltre vano cantina al piano interrato**. L'alloggio si presenta in buone condizioni (recentemente ristrutturato) con materiali e rifiniture di buon livello, così pure la cantina.

Appartamento e cantina

- **altezza dei locali:** p. quinto circa h. mt. 2,90 circa; cantina h. mt. 2,40 circa;
- **esposizione:** doppio affaccio est/ovest;
- **porta di accesso:** blindata con pannello laccato bianco interno tipo noce esterno;
- **infissi esterni:** in alluminio / legno bianco con vetro-camera;
- **sistema di oscuramento:** avvolgibili (tapparelle) in pvc;
- **porte interne:** in legno laccato bianco scorrevoli a scomparsa con anta cieca;
- **pareti:** prevalentemente rifinite con tinteggiatura; (bagni in piastrelle di gres cm. 50x30 oltre parti a tozzetti; cantina con pareti tinteggiare su intonaco rustico frattazzato fine;
- **pavimenti:** in marmo (botticino) per ingresso e soggiorno; gres ceramico cm. 50x50 per bagno e cucina; parquet a listoni (tipo noce) per camera e disimpegno; balconi gres smaltato cm. 7,5x15; cantina gres ceramico cm. 30x60.
- **impianto citofonico:** audio/video;
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia recente;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** centralizzato alimentato a gas metano con radiatori dotati di contabilizzatore;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaia a gas metano;
- **servizio igienico:** dotato di lavabo arredo, w.c, bidet. e box doccia con pareti in cristallo;
- **impianto di condizionamento/climatizzazione:** canalizzato a soffitto;

stato manutentivo: buono.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni:

Il sopralluogo per la visione del bene **UNITA' A** è avvenuto il 16/04/2022 ed in tale circostanza si è riscontrato il seguente stato occupativo:

[REDACTED]

Il sopralluogo per la visione del bene **UNITA' B** è avvenuto il 09/03/2022 ed in tale circostanza si è riscontrato il seguente stato occupativo; successivamente in data 12/09/2023 si è presa visione del vano cantina con l'ausilio del custode giudiziario Avv. Pancrazio Timpano.

[REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione:

UNITA' B contratto di locazione della durata di anni 4 (rinnovabili) dal 04/01/2016, registrato presso Ag. Entrate MI 1, il 21/05/2019 al prot. [REDACTED] (all. L2a/b)

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 24/01/2021 e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

UNITA' A

[REDACTED]

UNITA' B

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietà

Vedasi documentazione ipotecaria e catastale agli atti.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dello Studio Notarile Associato Caprotti in Carugate, che fa stato fino al 09.01.2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate (all. F), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
Nessuna (all. F).
- **Misure Penali:**
Nessuna (all.F).
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
[REDACTED]
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
Nessuna
- **Eventuali note/osservazioni:**
Nessuna.

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

- **Iscrizioni**
Nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 16.07.2021 ai n.ri. 58733/41223: presso RR. II. Milano 1[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 10234 del 06.07.2021 **contro** [REDACTED] **a favore** [REDACTED] e spese. Grava per l'intero sull'unità A e per la quota indivisa di 1/2 sull'unità B.
Pignoramento con nota di rettifica trascritto il 04.10.2021 ai n.ri. 74497/53173: presso RR. II. Milano 1[^]; in forza del pignoramento di cui alla presente procedura **contro** [REDACTED] **a favore di** [REDACTED] Grava per l'intero sull'unità A e per la quota indivisa di 1/2 sull'unità B.
- **Altre trascrizioni**
Ordinanza di sequestro cautelativo trascritta il 24.12.2021 ai n.ri. 102787/71497: presso RR. II. Milano 1[^]; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 6695/2021 del 22/12/2021 **contro** [REDACTED].
- **Eventuali osservazioni**
Allo stato attuale non risulta trascritta l'accettazione di eredità del debitore esecutato
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo (all. F) e rispetto alla certificazione notarile in atti n ha rilevato ulteriori formalità/gravami come da elenco che precede.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

UNITA' A circa €. 1.100 = spese ordinarie annue. Non ci sono al momento arretrati (**all. G1**)

UNITA' B circa €. 2.200 = spese ordinarie annue. Ci sono al momento arretrati per un totale di €. 6.159,76 (**all. G2a/b**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Unità B - dotata del servizio di custodia a tempo pieno.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

La condizione tipologica dell'**unità A** (alloggio al piano settimo) all'interno di un edificio dotato di ascensore con accesso in piano, ma con dimensionamento ridotto consente la sola visibilità.

La condizione tipologica dell'**unità B** (alloggio al piano quinto) con dislivello di accesso dall'atrio comune all'interno di un edificio, seppur dotato di ascensore, non consente visibilità ed accessibilità.

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

7.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le opere relative agli immobili in esame **UNITA' A** e **UNITA' B** sono state iniziate anteriormente al giorno 1/09/1967.

Pratiche edilizie reperate presso il Comune di Milano:

UNITA' B

- Certificato di abitabilità - Licenza di occupazione n. 321 del 12/05/1964 (**all. E**).

○ **Regolarità edilizia:**

UNITA' A - La modica interna realizzata si configura come intervento di lieve entità (apertura su uno stesso tavolato che include l'ingresso) e considerato che non incide sui rapporti aero-illuminanti del locale (quindi è in linea con i requisiti igienici), è sufficiente regolarizzare tale condizione con la presentazione di una pratica edilizia semplice (CILA tardiva) oltre all'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

UNITA' B - Per le opere interne più recenti non si è ancora attualmente reperita la presunta pratica edilizia n. 64/2010 - DIA a sportello protocollo n. 57488/2010 del 04/02/2010 (modifiche interne e frazionamento. Allo stato attuale l'unità abitativa, nella sua conformazione e consistenza, risulta sostanzialmente rappresentata dalla scheda catastale prot. n. 30373 del 18/01/2010 (**all. C2b**). Eventuali incongruenze tra la pratica edilizia (in caso di verifica) e le opere interne realizzate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia (CILA o SCIA tardiva).

Attuale destinazione urbanistica.

UNITA' A nel P.G.T. in vigore in TUC "*Tessuto urbano consolidato*", come ADR "*Tessuti urbani a impianto aperto*" tipologie di intervento Titolo II Capo IV, le cui prescrizioni sono riferite all'art. 21.3 delle N.T.A. (**all. D**).

UNITA' B nel P.G.T. in vigore in TUC "*Tessuto urbano consolidato*", come ADR "*Tessuti urbani compatti*" tipologie di intervento Titolo II Capo IV, le cui prescrizioni sono riferite all'art. 21.2 delle N.T.A. (**all. D**).

7.2. Conformità catastale

I dati e relative planimetrie delle unità residenziali, rappresentano i beni nell'attuale consistenza e configurazione fatta salva la condizione rilevata di lieve variazione planimetrica dell'unità A (**all. C1**) che risulta solo parzialmente conforme.

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adequamento.

UNITA' A: presentazione di una pratica edilizia semplice (CILA tardiva) oltre all'aggiornamento della scheda planimetrica catastale: il tutto per un costo professionale di circa €. 3.000 (comprensivo di accessori di legge) oltre €.1.000 per sanzione amministrativa). Tali oneri vengono decurtati dal valore di stima.

UNITA' B: (in termini prudenziali) eventuale regolarizzazione con la presentazione di una pratica edilizia (CILA o SCIA tardiva): il tutto per un costo professionale di circa €. 3.000 (comprensivo di accessori di legge) oltre €.1.000 per sanzione amministrativa). Tali oneri vengono decurtati dal valore di stima.



8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le unità A e B hanno un'altezza interna di circa mt. 2,90, con una superficie commerciale che è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

UNITA' A

Destinazione Abitazione	Superf. lorda mq.	Coeff.	Sup. commerc. Mq.	Esposiz.	Condizioni
residenziale	62,80	1	62,80	nord/est	buone
balconi	7,00	0,50	3,50	nord/est	buone
cantina	5,10	0,33	1,70		buone
Mq. totali	74,90		68,00		

UNITA' B

Destinazione Abitazione	Superf. lorda mq.	Coeff.	Sup. commerc. Mq.	Esposiz.	Condizioni
residenziale	87,00	1	87,00	est/ovest	buone
balconi	7,60	0,50	3,80	est/ovest	buone
cantina	6,40	0,50	3,20		buone
Mq. totali	74,90		94,00		

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" 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 e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021;
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- TeMA 1° semestre 2021, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano/Monza;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2021;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2021;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).



9.3. Valutazione:**- UNITA' A - ABITAZIONE**

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Residenziale	mq. 68	€. 3.676,47	€. 250.000,00	€. 250.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota intera (1/1)
Appartamento al p. 7° oltre cantina al p.T	Lotto unico	mq. 68	€. 250.000,00	€. 250.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 13.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 4.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 233.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato con diritto di abitazione"	€. 173.000,00

- UNITA' B - ABITAZIONE

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Residenziale	mq. 94	€. 5.957,44	€. 560.000,00	€. 560.000,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota 1/2 proprietà
Sottotetto + locali accessori al p. t e 1°	Lotto unico	mq. 94	€. 560.000,00	€. 280.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 14.000,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 263.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 197.000,00

Valore complessivo di stima quota di 1/2 UNITA' A + B libere a corpo
= €. 530.000,00 (cinquecentotrentamila/00)

Valore complessivo di stima quota di 1/2 UNITA' A+B libere a corpo al netto delle decurtazioni = €. 496.000,00 (quattrocentonovantaseimila/00)

Valore complessivo di stima i quota di 1/2 UNITA' A+B nello stato occupato a corpo al netto delle decurtazioni = €. 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, 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.

9.4. Identificazione per la vendita

UNITA' A

in Milano - via Santa Teresa, n. 50, **APPARTAMENTO** al piano settimo composto da: ingresso/disimpegno, sala, ripostiglio, cucina camera, bagno, due balconi, oltre vano cantina al piano terra. Categoria: A3 [Abitazioni economiche]. **Dati Catastali:**

- fg. 602 - part. 216 - sub. 32 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 4 - s. c. 73 mq. - rendita €. 454,48 -
(meglio identificato con scheda planimetrica del 07/10/1964 - all. C1/b).

- **Coerenze da nord in senso orario:**

- **dell'appartamento:** cortile comune su due lati, altro appartamento, parti comuni ed altro appartamento;

- **della cantina:** terrapieno, altra cantina, corridoio comune ed altra cantina.

UNITA' B

In Milano - viale Lombardia, n. 27 **quota di 1/2 APPARTAMENTO** al piano quinto composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, piccolo disimpegno, bagno, due ripostigli, due balconi, oltre vano cantina al piano interrato. **Dati Catastali:**

- fg. 574 - part. 104 - sub. 702 - cat. A/3 - cl. 6 - vani 5 - s. c. 96 mq. - rendita €. 942,53 -
(meglio identificato con scheda planimetrica del 07/10/1964 - all. C2/b).

- **Coerenze da nord in senso orario:**

- **dell'appartamento:** unità di altra proprietà (appartamento n. 12), viale Lombardia, vano scala, cortile comune;

- **della cantina:** vano di altra proprietà, viale Lombardia, vano di altra proprietà, corridoio comune.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

UNITA' B - valore canone di locazione in linea con i prezzi di mercato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Entrambe le unità immobiliari risultano indivisibili.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Vedi cap. 7 per le lievi difformità.

La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati delle unità immobiliari, si precisa che gli stessi, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 11 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 15 settembre 2023

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- **A / B** - localizzazione satellitare;
- **C1a/b / C2a/b** - visure e schede planimetriche catastali;
- **D** - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- **E** - Licenza occupazione;
- **F** - visure elenco sintetico formalità aggiornate;
- **L1/L2a/b** - scrittura privata e contratto di locazione
- **N1/N2** - attestati invio avvisi e relazione;
- **Ra/Rb** - titoli di provenienza;
- **S** - dossier fotografico (40 pose interno/esterno dei luoghi);
- **S2** - dossier fotografico vano cantina lotto B (2 pose).

