

# Tribunale di Milano

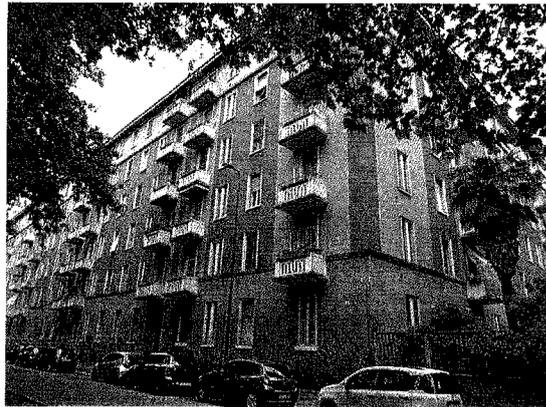
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1051/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Stella Laura Cesira**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione di tipo popolare in Milano (MI) Via le Fulvio Testi n. 85



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) Viale Fulvio Testi n. 85  
Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]  
Dati Catastali: foglio 101, particella 90, subalterno 78.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero da persone ma occupato da arredi.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 156.000,00  
da occupato: non ricorre



**LOTTO 001**  
(Abitazione di tipo popolare)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) – Viale Fulvio Testi n. 85 scala A: appartamento ad uso abitazione, posto al piano quarto di due locali più servizi, composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno con cucinino e balcone, disimpegno, camera oltre a vano di cantina di pertinenza al piano seminterrato e con diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato \ , CF: I

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati: - nato ) il CF:

- nato a T CF: nuda proprietà per 1/1;

dati identificativi: **fg. 101 part. 90 sub. 78**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. A/4 – Cl. 4 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 58 mq - rendita € 388,63

Indirizzo: Viale Fulvio Testi n. 85 Piano S1/4

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione del 14/07/2015 n. MI0530023 G.A.F. codifica piano incoerente.

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

- appartamento: dapprima cortile comune indi vano scala comune, appartamento di terzi, ragione di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- vano cantina: dapprima terrapieno indi corridoio comune, cantina di terzi, ragione di terzi infine e, per chiudere, ancora terrapieno.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

L'intestazione catastale del bene non è aggiornata in quanto il signor è un conseguente riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a favore del debitore esecutato (vedasi allegato 9).



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo popolare).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di due chilometri: negozi al dettaglio, bar, agenzie bancarie, supermercati, farmacia, ufficio postale, scuole primarie, Università Bicocca, Ospedale Niguarda, Teatro Arcimboldi, Cineteca.

Principali collegamenti pubblici: a 60 metri, in Viale F. Testi, fermata delle linee del tram 7 e 31 e dell'autobus 171, a 300 metri, in Viale Suzzani, fermata della linea d'autobus 42; a 210 metri fermata di "Ca' Granda" della Linea 5 della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 chilometri svincolo di "Cormano" della tangenziale Ovest di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*foto all. 3*)

Edificio di sei piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto costruito nel 1939, presenta:

- struttura verticale: in muratura portante di laterizio;
- struttura orizzontale: solette miste in latero-cemento;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata e rivestita in marmo al piano terreno su strada;
- copertura: a falde inclinate con manto in tegole di laterizio;
- accesso: dalle parti comuni condominiali ovvero da Viale Fulvio Testi attraverso androne comune, quindi, dal giardino interno, da vano scala comune - "scala A";
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- pavimentazione camminamenti parti comuni in autobloccanti;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti. Dal verbale dell'ultima assemblea del condominio si evince che è allo studio il rifacimento della copertura dello stabile; l'assemblea ha deliberato di dare l'incarico ad un tecnico di fiducia per la stesura di un primo computo metrico estimativo.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 3*)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto di due locali più servizi, composto da ingresso, servizio igienico, soggiorno con cucinino e balcone, disimpegno, camera oltre a vano cantina di pertinenza al piano interrato e con diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

#### **Corpo A:**

##### Abitazione

- esposizione: singola a nord su cortile interno comune;



- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camera, rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nel cucinino;
- plafoni: intonacati e tinteggiati;
- pavimenti: in marmo nell'ingresso e nel disimpegno, in marmette di cemento nella camera, in piastrelle di ceramica nel soggiorno, cucinino e servizio igienico;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera con avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: a battente in legno, rinforzata;
- porte interne: in legno con inserti in vetro nel servizio igienico e nella camera, a soffietto in soggiorno e disimpegno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia ma con fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi con contabilizzatori di calore;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas posto nel servizio igienico;
- servizio igienico: attrezzato solo con vasca e vaso; con sanitari e rivestimenti ormai obsoleti e deteriorati e tracce d'infiltrazioni sul soffitto;
- impianto di condizionamento: non presente;
- ascensore: presente;
- altezza dei locali: m 3,29;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, necessita di un intervento di pulizia, di rifacimento del servizio igienico, di verifica e adeguamento dell'impianto elettrico e gas, di tinteggiatura dei locali.

#### Cantina

- pavimento: in gomma;
- infissi esterni: in ferro e vetro;
- porta d'accesso: in lamiera di ferro;
- imp. elettrico: con canaline esterne ed un punto luce;
- altezza interna: m 2,70;
- condizioni generali della cantina: non rilevabili in quanto il locale risultava pieno di materiale accatastato che impediva la vista completa delle pareti e della pavimentazione; sul soffitto e nella parte finale del locale sono presenti tubazioni di scarico condominiali (foto n. 25).

#### **2.4 Breve descrizione della zona**

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 85 di Viale Fulvio Testi, in zona periferica nord della città di Milano (Quartiere Prato Centenario), completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie costituendo Viale Fulvio Testi la continuazione di Viale Zara, asse di entrata alla città da nord e di collegamento alle Tangenziale Ovest ed ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economica popolare risalenti ai decenni 1950/1960, con tipologia in linea.

#### **2.5 Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.



## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate per gli impianti interni all'appartamento né per gli impianti comuni.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

## 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

### 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5 giugno 2024 alla presenza dell'Avv. Cosima Bitetti, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie all'ausilio di un fabbro che ha forzato la serratura. L'appartamento risultava arredato ma disabitato.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1 Attuali proprietari

per il diritto di piena proprietà – dal **19/12/2021 ad oggi**.

Con il \_\_\_\_\_, avvenuto a \_\_\_\_\_ usufrutto si è riunito alla nuda proprietà a favore del figlio \_\_\_\_\_, Copia del certificato di morte è allegato alla perizia.

per la nuda proprietà e \_\_\_\_\_ -dal **6/05/2004 al 18/12/2021**.

In forza di atto di donazione a rogito Dott. \_\_\_\_\_ e Notaio in Milano in data \_\_\_\_\_ rep. nn. \_\_\_\_\_ registrato a Milano 1 \_\_\_\_\_ il n. \_\_\_\_\_ Serie IV e trascritto a Milano 1^ in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della signora \_\_\_\_\_.

Nota: con quest'atto viene donata dal signor \_\_\_\_\_ ope al \_\_\_\_\_ che accetta la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto dell'appartamento in Comune di Milano (MI), Viale Fulvio Testi n. 85 scala A piano quarto composto da due locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano seminterrato. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 101 mapp. 90 sub. 78. Compete all'unità immobiliare in contratto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi e servizi comuni all'intero complesso come per legge o regolamento di condominio.

### 4.2 Precedenti proprietari

\_\_\_\_\_ per l'intero della piena proprietà, dal **28/02/1995** (ante ventennio) al **5/05/2004**.

In forza di atto di asseverazione in autentica di firme Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Milano in data 28/02/1995 rep. n. \_\_\_\_\_ registrato a Milano il 10/03/1995 al \_\_\_\_\_ e 2A e trascritto a Milano 1^ in data 27/03/1995 ai nr \_\_\_\_\_ Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

\_\_\_\_\_ Cooperativa Contadina \_\_\_\_\_ s.p.a. r.l.,



Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile in Comune di Milano (MI), Via S. Pianell 54 - Viale Fulvio Testi n. 85, costituito da appartamento di due locali e servizi al piano quarto della scala A con annesso un vano di cantina nel seminterrato distinto al catasto urbano al fg. 101, mapp. 90, sub. 78.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore e dei precedenti proprietari (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 4/09/2024 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 legale** iscritta a Milano l<sup>a</sup> il **4/05/2010** ai n. \_\_\_\_\_ derivante da a Norma Art 77 DPR 29/09/1973 el 28/04/2010 rep. n. \_\_\_\_\_ a rogito \_\_\_\_\_

a favore di "E \_\_\_\_\_ con sede in Milano (MI) C.F.:

contro \_\_\_\_\_ o nato a \_\_\_\_\_

Importo ipoteca € 66.312,40 di cui €

Grava sul diritto della nuda proprietà dell'unità immobiliare in Milano (MI) Viale Fulvio Testi n. 85, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 101 mapp. 90 sub. 78 cat A/4.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 31/10/2023 rep. \_\_\_\_\_ ascritto a I \_\_\_\_\_ i nn \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota ai 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del \_\_\_\_\_ Milano (MI)

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Milano (MI) – Viale Fulvio Testi n. 85, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 101 mapp. 90 sub. 78 cat. A/4, per l'importo di € 6.091,52 oltre ad interessi e spese.



- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

## 6 CONDOMINIO (all. 10)

---

L'immobile è amministrato dallo Studio Mangiafave con sede in Milano (MI) che ha fornito, in data 27/06/2024, le informazioni che seguono.

Millesimi proprietà: 4,974.

Millesimi riscaldamento: 4,7740.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio, denominato "Condominio Centenaro", comprendente gli stabili di Via S. Pianell 54 e Viale Fulvio Testi n. 85, va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 1.700,00 circa;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso (1/01/2024-31/12/2024): € 2.765,00 al 24/06/2024 di cui € 216,00 per spese straordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente (1/01/2023-31/12/2024): € 9.577,00 (consuntivo approvato);
- spese straordinarie deliberate:
  - lavori di rifacimento terrazzi: € 433,00
  - lavori locale spazzatura: € 136,00;
- cause in corso: dalla Nota informativa allegata al consuntivo 2023, ricevuta dall'amministratore, risultano altre sei cause in corso per recupero crediti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate dal Regolamento di Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate.

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

Non noti.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano quarto raggiungibile da vano ascensore accessibile dal piano rialzato, superiore di cinque gradini dalla quota dell'atrio d'ingresso posto a + 10 cm dalla quota del cortile comune.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nel "Tessuto Urbano Consolidato" in ambito "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21 NTA)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio fatto salvo per la cantina che non risulta frazionata a livello edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 4/06/2024 prot. n. 317173/2024 istanza di accesso agli atti di fabbrica;
- di aver consultato in data 9/07/2024 il fascicolo degli atti di fabbrica presso l'Archivio del Comune di Milano di Via Gregorovius.

Dalla documentazione visionata si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità pignorata è stato edificato in forza di Licenza per Opere Edilizie Atti 10917/1291/1939 del 7/02/1939 per costruzione fabbricato ad uso abitazione e risulta dotato di Licenza di Occupazione n. 308 del 5/07/1940 Atti 80242/7031/1940.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla pianta di progetto del piano quarto allegata alla Licenza di Occupazione mentre la cantina non risultava conforme con quanto rappresentato sul disegno del piano interrato, ove la cantina non risulta all'epoca costituita ma inglobata in un locale di maggiore consistenza.

Situazione regolarizzabile con:

- pratica edilizia di sanatoria per frazionamento cantina.

Costi stimati: € 3.000,00 in C.T. di cui: € 2.000,00 onorario professionale per presentazione pratica di sanatoria, € 1.000,00 sanzione.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 25/01/1991 (ultima planimetria in atti).

## 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 di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente per l'appartamento e sulla base del rilievo eseguito per la cantina; è 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 (mq)
appartamento	mq	55,00	100%	55,00
balconi	mq	1,20	50%	0,60
cantina	mq	6,00	25%	1,50
TOTALE	mq			57,10
TOTALE in Cifra Tonda	mq			<b>57,00</b>

## 9 STIMA (all. 12)



## 7.4 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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)

Periodo: 2° semestre 2032

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo – D36

- valore mercato prezzo min. 2.200,00 / prezzo max. 3.000,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 3.100,00 / prezzo max. 3.900,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (maggio 2023 – maggio 2024), risultano registrate quattordici compravendite di appartamenti in categoria A/3 (abitazioni economiche) e A/4 (abitazioni popolari) negli immobili limitrofi a quello oggetto di pignoramento (in un raggio di 100 metri dal civ. 85 di Viale Fulvio Testi). Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 3.182,00/mq considerando tutte le compravendite.

Se si estrapolano dalle compravendite rilevate quelle derivanti, presumibilmente, dato i prezzi molto inferiori alla media, dai trasferimenti in procedure concorsuali, si ottiene un prezzo unitario pari a 3.520,00 €/mq. I prezzi unitari variano da 1.846,00 €/mq a 4.444,00 €/mq in funzione della distribuzione planimetrica, dello stato conservativo, del piano di ubicazione e degli affacci delle singole unità abitative.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate sul sito Immobiliare.it, le cui richieste sono state decurtate del 10% considerando attendibile in una trattativa di compravendita nella città di Milano un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale di acquisto. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 3.000,00 €/mq. Nella comparazione ha inciso lo stato di conservazione dell'appartamento, la dotazione impiantistica, il singolo affaccio ed il piano. Si rimanda all'allegato 12 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	57,00	€ 3.000,00	€ 171.000,00
				<b>€ 171.000,00</b>

#### 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 171.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 1.700,00 x 2)	-€ 3.400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 156.050,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 156.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 156.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre	€ 0,00

**arrotondato**

**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 già tenuto conto nella valutazione.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per presentare pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione della cantina e per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e al debitore a mezzo posta ordinaria.

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 ossequio.

Milano li: 13/09/2024

L'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi



**ALLEGATI**

- 1) **Planimetria catastale**  
- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 25/01/1991 (ultima scheda agli atti).
- 2) **Titolo di provenienza:**  
- atto di donazione in data 6/05/2004 rep. n. ..... Domenico Acquarone Notaio  
in Milano;  
- nota di trascrizione del 27/03/1995 .
- 3) **N. 25 fotografie** relative ai sopralluoghi del 20/05/2024 (solo esterno) e del 5/06/2024.
- 4) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**  
- Licenza di Occupazione n. 308 del 5/07/1940 con disegni terza visita.  
- Licenza per opere edilizie del 7/02/1939 Atti 10917/1291/1939 n. 5502 con disegni di progetto.  
- stralcio PGT vigente Comune di Milano.
- 5) **Documenti per verifica locazione:**  
- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 5 in data 24/04/2024 e 8/07/2024 con lettera dell'Agenzia in pari data prot. n. 226100/2024/1463.
- 6) **Perizia privacy**
- 7) **Documenti catastali:**  
- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 24/04/2024.
- 8) **Ispezioni ipotecarie:**  
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 4/09/2024;  
- nota di iscrizione del 4/05/2010 nn. ....  
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore dal 6/05/2004 al 4/09/2024;  
- nota di trascrizione del 27/03/1995
- 9) **Certificati anagrafici:**  
- certificato storico di residenza del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 6/09/2024;  
- certificato di morte dell'intestatario dell'usufrutto rilasciato dal Comune di Milano in data 11/09/2024.
- 10) **Documenti condominio:**  
- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 7/06/2023 per verifica spese condominiali;  
- risposta dell'Amministratore in data 27/06/2023 con allegati:  
- estratto conto del debitore;  
- stralcio consuntivo spese anno 2023;  
- stralcio consuntivo spese straordinarie per elaborazione diagnosi energetica per lavori superbonus 110%;  
- regolamento di condominio e tabelle millesimali;  
- verbale ultima assemblea dell'8/05/2024.
- 11) **Stralcio cartografie**  
- stralcio cartografia di zona, cartografia con estratto catastale, mappa dei civici, viste aeree.
- 12) **Documenti per valutazione:**  
- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo – D36 del Comune di Milano relativa al 2° semestre 2023;  
- verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo maggio 2023-maggio 2024 entro un raggio di 100 metri dall'unità pignorata;  
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it utilizzate quali comparabili per la valutazione;  
- tabella di valutazione con i dati rilevati e l'analisi dei prezzi marginali.

