

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 420/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: laboratorio p. S1 in Milano (MI) Via Paulucci Di Calboli Fulcieri n. 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) Via Paulucci Di Calboli Fulcieri n. 10
Categoria: C/3 [Laboratorio]
Dati Catastali: foglio 77, particella 151, subalterno 29

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza contratto registrato.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 59.000,00
da occupato: non ricorre



LOTTO 001 (Laboratorio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) - Via Paulucci Di Calboli Fulcieri n. 10: laboratorio al piano seminterrato con servizio igienico e ripostiglio nel sottoscala oltre a vano di solaio di pertinenza e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 30,50 millesimi. Il laboratorio è attualmente adibito impropriamente ad abitazione e suddiviso internamente da pareti in cartongesso che delimitano un locale principale ad uso soggiorno/cucina e due camere. Si precisa che in sede di sopralluogo non si ha avuto accesso al vano solaio di pertinenza al piano sottotetto ed al ripostiglio nel sottoscala.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXXX di stato civile celibe al momento dell'acquisto del bene.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: **XXXXX** nato a XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX, Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 77 part. 151 sub. 29**

dati classamento: z.c. 3 – Cat. C/3 – Cl. 6 – cons. 74 mq – sup. cat. 69 mq - rendita € 187,27

Indirizzo: Via Paulucci Di Calboli Fulcieri n. 10 Piano S1/5.

Dati derivanti da: - variazione toponomastica del 24/06/2016 n. MI0322479 derivante da aggiornamento ANSC (n. 108866.1/2016);
- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione dell'1/01/1992 del quadro tariffario;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 13/06/1988 in atti dal 28/06/1991 VA.SP.INT. (n. 10080/1988);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento all'estratto mappa ed alla scheda catastale:

- laboratorio/ripostiglio p. S1: dapprima cortile comune indi ancora cortile comune, pianerottolo e cavedio comuni, ragione di terzi al mapp. 152, Via Paulucci Di Calboli Fulcieri infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- solaio p. sottotetto: dapprima solaio di terzi int. n. 12 indi corridoio comune, altro solaio di terzi int. n. 27, cortile di proprietà infine e, per chiudere, ancora solaio di terzi int. 12.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano



Fascia/zona: Periferica/Niguarda, Bignami, Parco Nord - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziali.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: produttiva (laboratorio - cat. C/3).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e dei servizi di urbanizzazione secondaria posti a breve distanza.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio di varia tipologia merceologica, bar/ristoranti, agenzie bancarie, ufficio postale, farmacia, scuole primarie e secondarie, Ospedale Niguarda a circa 850 m.

Principali collegamenti pubblici: a 210 metri, in Via Graziano linea tram 4; a 230 metri, in Piazza Belloveso, fermata delle linee 42, 51, 83, 166 e 172; a circa 850 metri fermata di "Bicocca" della Linea 4 della metropolitana.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,6 chilometri svincolo di "Cormano" della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 3*)

Laboratorio al piano seminterrato di un fabbricato in condominio edificato nel 1957 con:

- struttura verticale e orizzontale: in c.a. gettato in opera;
- tetto a falde inclinate con manto di copertura in guaina ardesiata;
- tamponamenti: in muratura intonacata e tinteggiata;
- solaio: in laterocemento;
- accesso: dalla Via Paulucci Di Calboli Fulcieri attraverso cancello pedonale e/o carraio, quindi, cortile comune, portone e pianerottolo comuni;
- cortile comune pavimentato con beole;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 3*)

Corpo A:

Laboratorio

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- plafoni: non visibili, il laboratorio è dotato di controsoffitto in pannelli di fibra minerale;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera con avvolgibili ed inferriate esterne in ferro verniciato;
- porta d'accesso: a battente in legno;
- servizio igienico: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; nel servizio igienico è stata aperta una finestra verso il locale comune adiacente sul lato est, non accessibile per la presenza al suo interno di manufatti contenenti amianto, come indicato nel cartello posizionato sulla porta di accesso (foto nn. 5, 6 e 12);
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: presenza di fili esterni, dotato di quadro elettrico con interruttori magnetotermici;
- imp. idrico: il servizio igienico è dotato di lavandino, vaso e doccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno posto nel sottoscala;
- imp. termico: impianto condominiale con caloriferi;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,97 m del laboratorio al controsoffitto, h. 2,05 m dell'ingresso e servizio igienico;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: scarse, necessita di una pulizia generale e di una revisione degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario) e dell'imbiancatura delle pareti e del plafone del servizio igienico.

2.4 Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata è parte di un fabbricato posto al civico 10 di Via Paulucci Di Calboli Fulcieri all'interno del centro storico del Quartiere di Niguarda, (Municipio 9), in zona periferica nord della città di Milano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Viale Fulvio Testi o Viale Enrico Fermi che collega alla tangenziale ovest della città; è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla Linea 4 della metropolitana.

2.5 Certificazioni energetiche:

Il laboratorio risulta censito al catasto energetico al n. 15146-006754/15, valido fino al 7/03/2025, classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 77,09 kWh/m²a.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente, come comunicato dall'amministratore in data 21/10/2024.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del secondo sopralluogo, effettuato il 3 dicembre 2024 alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere al bene grazie ai signori XXXXX e XXXXX che detengono l'immobile quale prima abitazione senza contratto di locazione e/o di comodato registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione e/o di comodato in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (*allegato 5*).

4 PROVENIENZA (*all. 2*)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota indivisa di 1/1 **dal 16/03/2015 ad oggi**.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Giulio Grilli Notaio in Milano in data 16/03/2015 rep. n. 8294/6389, trascritto a Milano 1[^] in data 30/03/2015 ai nn. 15923/11371. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della signora XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile facente parte del complesso condominiale sito in Comune di Milano Via Paulucci De' Calboli Fulcieri n. 10, costituito da laboratorio al piano seminterrato composto da un locale e servizio, cui pertengono ripostiglio nel sottoscala e vano ad uso solaio al piano quinto sottotetto, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 77 mappale 151 subalterno 29 e con diritto alla proporzionale



quota di comproprietà, pari a 30,50 millesimi, sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del Codice civile.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal **20/06/2002 (ante ventennio)** al **15/03/2015**.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Roberto Banone Notaio in Milano in data 20/06/2002 rep. nn. 72790/13690, registrato a Milano 3 il 4/07/2002 al n. 3125 Serie 1V e trascritto a Milano 1^ il 10/07/2002 ai nn. 46312/28905. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXX e XXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo 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 del precedente proprietario (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 30/12/2024 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**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Pignoramento dell'8/04/2024 rep. n. 7549 trascritto a Milano 1^ il **7/06/2024** ai nn. 38670/29201 contro XXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Comune di Milano (MI) Via Paulucci Di Calboli Fulcieri n. 10 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 77 mapp. 151 sub. 29, per l'importo di € 5.442,00 oltre ad interessi e spese successive.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.



6 CONDOMINIO (all.9)

L'immobile è amministrato dallo studio XXXXX con sede in Milano che ha fornito, in data 21/10/2024, le informazioni che seguono.

Millesimi proprietà: 30,50.

Millesimi riscaldamento: 30,80.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 3.000,00;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso (2024/2025): € 836,00 corrispondenti alle prime due rate emesse al 21/10/2024;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente (2023/2024): € 2.833,00;
- spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute al 21/10/2024: € 177,00 2° rata gestione straordinaria citofoni con scadenza al 31/10/2024;
- cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate in sede di sopralluogo.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non comunicate dall'amministratore e non rilevate dal titolo di provenienza e dal Regolamento di condominio dove, all'art. 2, si legge: *"Il seminterrato può essere destinato a laboratorio, alla sola condizione che non vengano prodotti frastuoni, esalazioni od altro che possa nuocere alla tranquilla vita dei Condomini."*

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile pignorato non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posto al piano seminterrato con l'ingresso alla stessa quota del pavimento dell'atrio comune al piano terreno ed il laboratorio ad una quota inferiore raggiungibile da scala interna con sette gradini.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in "Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21) – Nuclei storici esterni (Art. 15.6) – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2).

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 4):

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

- presentato in data 22/10/2024 istanza di accesso agli atti di fabbrica prot. n. 535398/2024 a cui è seguita risposta del SUE del 7/11/2024;
- presentato in data 11/11/2024 istanza di accesso agli atti per opere di modifica nel decennio 1978-1988 prot. n. 575755/2024 a cui è seguita risposta negativa del SUE del 5/12/2024, ricevuta con PEC del 12/12/2024;
- eseguito accesso agli atti di fabbrica in data 22/11/2024;
- ricevuto via e-mail in data 4/12/2024 copia dell'estratto del fascicolo degli atti di fabbrica.

Dalla documentazione visionata si evince che l'immobile in cui è compresa l'unità pignorata è



stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia n. 3893 (atti 78077/1328/56) rilasciata in data 14/12/1957 per costruzione fabbricato di cinque piani f.t. ad uso abitazione con annesse autorimesse.

La sottoscritta precisa che nel fascicolo degli atti di fabbrica non è presente la Licenza d'uso dell'immobile; nel rapporto allegato al verbale di terza visita del 6/06/1966 venivano indicate alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo che ne limitavano il rilascio.

Nell'elaborato grafico allegato alla terza visita, il laboratorio pignorato viene identificato con il numero 18 e il servizio igienico, qualificato come "latrina", con il numero 17. Sul disegno, nel servizio igienico, viene rappresentata in rosso l'apertura della finestra aperta verso il vano comune.

Tra le difformità riscontrate nel rapporto allegato al verbale di terza visita si evidenzia, per i piani seminterrati, che:

- nei due seminterrati verso la strada le latrine mancano di antilatrina;
- il seminterrato verso corte, con emergenza netta fuori terra di m. 0,70 rispetto al piano marciapiede ed al cortile aperto verso strada, è invece emergente di m. 1,70 rispetto al piano pavimentato del cortile e viene usato come laboratorio.

In merito alle difformità riscontrate al piano seminterrato il Comune, con atti del 17/11/1966, propone, per i 2 wc in seminterrato e per l'emergenza del seminterrato verso il cortile aperto, tolleranza senza penalità (il vano di accesso con la scaletta viene assimilato come anti wc). Per tutte le altre difformità segue un accordo tra il condominio e la Commissione Stralcio del Comune che porta all'esecuzione di opere di rettifica ed al pagamento di una sanzione di £ 100.000 (reversale n. 19370 del 10/02/1969) per la tolleranza dei cucinini con finestre insufficienti e per la deficienza di altezze nei locali al piano rialzato. Al pagamento della sanzione sarebbe poi dovuto seguire il rilascio della Licenza d'uso. Tuttavia, con lettera del 18/02/1992 prot. n. 394939/36150/91, il Comune comunica che in assenza della prova dell'avvenuta iscrizione al Catasto non è consentito provvedere al rilascio della Licenza d'uso.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo del 3/12/2024 lo stato dei luoghi del laboratorio risultava non conforme con quanto rappresentato nel disegno allegato alla terza visita in quanto si è rilevato:

- il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da produttivo a residenziale con la suddivisione del laboratorio con pareti in cartongesso al fine della formazione di un locale principale adibito a soggiorno/cucina e due locali accessori adibiti a camere;
- la presenza di un gradino in più nella scala di accesso al laboratorio (nel disegno ne sono rappresentati sei nella realtà ne sono stati realizzati sette, trattasi di errore di rappresentazione grafica);
- la presenza di un ripostiglio nel sottoscala non rappresentato sul disegno di progetto (trattasi di mancata rappresentazione grafica);
- la posa di un controsoffitto (altezza utile dei locali pari a 2,97 m).

Situazione regolarizzabile con:

- il cambio di destinazione uso, per come si presenta ora l'unità immobiliare, non è sanabile in quanto il servizio igienico ha altezza e dimensioni inferiori a quelle richieste dalla normativa vigente per le unità residenziali e non è verificabile la presenza di un vespaio areato sotto la pavimentazione dei locali; inoltre, l'immobile ricade, in base al PGT vigente, in classe di fattibilità geologica IIIa con pericolosità di inondazione media che non consente la modifica dei piani seminterrati ai fini abitativi; pertanto, la sottoscritta procederà alla valutazione dell'immobile con la destinazione assentita a laboratorio;
- presentazione di pratica edilizia di sanatoria (CILA) per corretta rappresentazione dell'unità immobiliare e diversa distribuzione interna per la formazione di due locali che potranno essere regolarizzati quali depositi e/o uffici, per il numero dei gradini, per la presenza del ripostiglio nel sottoscala e del controsoffitto.

Costi stimati: € 2.900,00 in C.T. di cui: € 1.000,00 per sanzione e € 1.500,00 per onorario professionale



oltre contributo previdenziale ed IVA per presentazione pratica di sanatoria.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo del 3/12/2024 lo stato dei luoghi risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale, presentata in data 13/06/1988 (ultima planimetria in atti), fatto salvo per la suddivisione del laboratorio in tre ambienti e la riduzione dell'altezza interna per la formazione di un controsoffitto.

Situazione regolarizzabile con: presentazione di pratica Docfa di aggiornamento, contestualmente alla sanatoria edilizia, per diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente frazionamento del solaio di pertinenza dal laboratorio come da normativa del Catasto.

Costi stimati: € 1.400,00 in C.T. di cui: € 100,00 per diritti catastali e € 1.000,00 per onorario professionale oltre contributo previdenziale ed IVA per presentazione pratica Docfa.

TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 4.300,00

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; 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)
Laboratorio, ingresso, w.c. p. S1	mq	69,00	100%	69,00
Ripostiglio p. S1	mq	4,00	50%	2,00
Solaio p. sottotetto	mq	7,00	25%	1,75
TOTALE	mq			72,75
TOTALE in Cifra Tonda	mq			73,00

9 STIMA

9.1 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 (all. 11)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Niguarda, Bignami, Parco Nord – D33

- valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq) per laboratori (Cat. C/3)



in normale 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 il periodo verificato da agosto 2022 ad agosto 2024, risultano registrate, in un raggio di 1.000 metri dall'unità da valutare, trenta compravendite per immobili a destinazione terziario-commerciale; selezionando tra queste compravendite quelle relative a laboratori (categoria C/3) si rilevano tredici compravendite che portano ad un valore unitario pari a € 1.179,00/mq. Infine, se tra l'elenco di queste compravendite si estrapolano quelle con prezzi unitari eccessivamente inferiori ai valori medi, si ottiene un prezzo unitario pari a € 1.355,00/mq in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni compravenduti.

Per la stima del valore unitario da attribuire al bene pignorato la sottoscritta ha utilizzato col Market Comparison Approach, tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it come comparabili. Tali offerte sono state opportunamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per laboratori nella città di Milano, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale.

Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, della dotazione impiantistica e della facilità di accesso, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.000,00 €/mq. Nell'allegato 11 sono riportate le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C/3	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00
				€ 73.000,00

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	€ 73.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita: (€ 3.000,00 x 2)	-€ 6.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 59.050,00
arrotondato	€ 59.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 59.000,00
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.



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessita in quanto per l'unità immobiliare pignorata non risulta alcun contratto di locazione registrato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e procedere con l'ausilio di un tecnico all'istruzione di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo nell'articolazione dei locali e completare la sanatoria con l'aggiornamento catastale oltre farsi parte attiva 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. XXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al legale di Parte debitrice a mezzo PEC.

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: 3/01/2025

l'Esperta Nominata

Arch. XXXXX

ALLEGATI

- 1) **Planimetria catastale**
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 13/06/1988.
- 2) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 16/03/2015 rep. n. 8294/6389 Notaio Giulio Grilli in Milano con allegati scheda e Attestato di Prestazione Energetica.
- 3) **N. 21 fotografie** relative ai sopralluoghi del 25/11/2024 e 3/12/2024.
- 4) **Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**
 - estratto fascicolo atti di fabbrica: Licenza Edilizia n. 3893 del 14/12/19657 con disegni di progetto, terza visita con allegati;
 - istanza di visura modifiche per decennio 1978-1988 e lettera negativa del SUE del Comune del 5/12/2024 prot. n. 12/12/2024.0659948.U, ricevuta con PEC del 12/12/2024;
 - estratto PGT.
- 5) **Documenti per verifica locazione:**
 - corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP II Milano – UT Milano 6 in data 20/09/2024 e 23/09/2024 con lettera dell'Agenzia in pari data.
- 6) **Perizia privacy**
- 7) **Documenti catastali:**
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 3/10/2024.
- 8) **Ispezioni ipotecarie:**
 - n. 1 ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato dal 2/05/1995 al 19/09/2024;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore dal 16/03/2015 (data acquisto) al 30/12/2024;
 - nota iscrizione ipotecaria del 6/12/2016 nn. 79997/14170, risultante su altro bene non pignorato;
 - n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del dante causa dal 20/06/2002 (data di acquisto, ante ventennio dal pignoramento) al 30/03/2015 (data di



trascrizione della vendita).

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 20/09/2024 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 21/10/2024 con allegati:
 - regolamento di condominio con tabella millesimi;
 - prospetto aggiornato dei millesimi delle unità immobiliari;
 - verbale ultima assemblea del 13 e 14/12/2023.

10) Stralcio cartografie

- stralcio cartografia di zona, estratto tavola dei civici, stralcio aerofotogrammetrico.

11) Documenti per valutazione:

- stralcio cartografico con estratto mappa catastale;
- estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Periferica/Niguarda, Bignami, Parco Nord – Zona D33 del Comune di Milano, ove è ubicata l'unità pignorata, relativa al 1° semestre 2024, per immobili produttivi;
- verifica compravendite di immobili commerciali/produttivi registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo agosto 2022 – agosto 2024 entro un raggio di 1.000 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, l'analisi dei prezzi marginali con il calcolo del valore unitario e la stima dell'immobile.

