

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 366 / 2022

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA – *Copia Privacy*

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO, Via Gianfranco Zuretti n. 51



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI), Via Gianfranco Zuretti n. 51

Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico

Dati Catastali: foglio **xxx**, particella **xxx**, subalterno **xxx**

### Stato occupativo

Corpo A: Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27/03/2023, l'unità immobiliare pignorata è risultata "GIURIDICAMENTE LIBERA", in quanto occupata, in assenza di titolo, dal figlio del Debitore esecutato, Sig. xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx".

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 212.000,00**

da occupato: € 159.000,00



**LOTTO 001**

(Appartamento + solaio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, Via Gianfranco Zuretti n. 51, nella zona Nord-Est dell'agglomerato urbano, a circa 1,50 km dalla Stazione Centrale:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di un edificio di n. 6 piani complessivi, originariamente articolata in n. 2 locali + servizi (n. 1 soggiorno, n. 1 camera da letto, n. 1 cucina non abitabile e n. 1 bagno) e allo stato attuale con distribuzione "open-space" (n. 1 unico locale di forma rettangolare ad uso camera da letto / soggiorno / pranzo, n. 1 ingresso, n. 1 cucina non abitabile e n. 1 bagno).**

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Nord-Ovest e di n. 1 piccolo solaio con soffitto in falda al piano sottotetto.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **63,90 mq circa** (dei quali 53,50 mq a locale abitabile, 1,60 mq a balcone e 8,80 mq a solaio), che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **58,40 mq circa** (dei quali 53,50 mq a locale abitabile, 0,50 mq a balcone e 4,40 mq a solaio).

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile **di xxx** nato a xxx (xxx) il xxx, C.F.: **xxx**, in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue**

Intestati: **xxx**, C.F.: **xxx**, Proprietà 1000/1000

dati identificativi: foglio **xxx**, particella **xxx**, subalterno **xxx**

dati classamento: categoria catastale **A/3**, classe **3**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Milano, Via Gianfranco Zuretti n. 51, piano 2-4

Dati derivanti da: visura catastale

**1.4. Anagrafe**

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Milano in data 03/04/2023, e dal sopralluogo effettuato in data 27/03/2023, risulta che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal figlio del Debitore esecutato, Sig. xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx".



### 1.5. Coerenze

- dell'appartamento: a Nord vano-scala comune e unità immobiliare di terzi, a Est unità immobiliare di terzi, a Sud Via Zuretti e lastrico solare di terzi, a Ovest lastrico solare di proprietà di terzi.
- del solaio: a Nord passaggio comune, a Est unità immobiliare di terzi, a Sud Via Zuretti, a Ovest lastrico solare di terzi e vano-scala comune.

### 1.6. 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: **D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato "Carrefour Express", Via Edolo n. 26

Sportello bancario "Intesa Sanpaolo S.p.A.", Viale Lunigiana n. 22

Chiesa "Santa Maria Goretti", Via Melchiorre Gioia n. 193

Giardino "Cassina de Pomm", Via Gianfranco Zuretti, snc  
"Mercatino Milano Centrale", Via Gianfranco Zuretti n. 60

Cinema "Beltrade", Via Nino Oxilia n. 10

Nido infanzia Zuretti 70, Via Gianfranco Zuretti n. 70

Ristorante "Tranvai", Via Tirano c/o Naviglio della Martesana  
Angolo, Via Gianfranco Zuretti n. 63

Passerini Imballaggi, Via Gianfranco Zuretti n. 45

Autonoleggio "Morini Rent Milano Centrale", Viale delle  
Rimembranze di Greco n. 10

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie dello Stato / Stazione Centrale

Autobus nn. 42, 43, 81, 87

Collegamento alla rete autostradale: -

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, composto da n. 6 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato ragionevolmente a destinazione terziaria / produttiva, n. 4 piani fuori terra a destinazione residenziale e n. 1 piano sottotetto a solai), costruito tra il 1958 e il 1960.



- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: finitura a intonaco civile tinteggiato con zoccolatura di base in ceppo di Grè (piani seminterrati e terra, tapparelle in plastica, balconi con ringhiere in ferro verniciato);
- accesso pedonale: portoncino a battente in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro;
- accesso carraio: portone a battente in profilati in alluminio anodizzato e specchiature in vetro;
- scala interna: a due rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo dell'edificio anzidetto, avente distribuzione "open-space" (n. 1 unico locale di forma rettangolare ad uso camera da letto / soggiorno / pranzo, n. 1 ingresso, n. 1 cucina non abitabile e n. 1 bagno).

L'unità immobiliare è dotata di n. 1 balcone sul fronte Nord-Ovest e di n. 1 piccolo solaio con soffitto in falda al piano sottotetto.

#### Appartamento:

- esposizione: tripla: Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Ovest;
- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato; piastrelle in ceramica/gres porcellanato in cucina e nel bagno;
- pavimenti: piastrelle in ceramica/gres porcellanato;
- infissi esterni: profili in alluminio anodizzato, con vetro singolo e tapparelle in plastica;
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno; il pannello interno è danneggiato;
- porte interne: solo il bagno è dotato di porta, tamburata, con pannelli di finitura in legno e meccanismo di apertura a battente;
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato e contabilizzato; caldaia condominiale a gas metano, radiatori in ghisa a colonne con valvole termostatiche e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: scalda-acqua a gas metano installato in cucina; si segnala che **la cucina è priva del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas, scalda-acqua), il che costituisce un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose;**
- impianto gas: tubazioni in rame a vista;
- servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;



- impianto di condizionamento: -
- altezza dei locali: 2,90 m (controsoffitto h 2,20 m in corrispondenza dell'ingresso);
- condizioni generali: sufficienti.

Solaio:

- esposizione: -
- pareti: finitura a intonaco rustico tinteggiato;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: -
- porta di ingresso: portina a battente in legno verniciato;
- impianto elettrico: -
- altezza dei locali: locale in falda, h media 0,92 m;
- condizioni generali: mediocri.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona semiperiferica, a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare risulta priva dell' "Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E." (già "Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E."), richiesto in caso di locazione o compravendita, stante la sua destinazione d'uso.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata e delle sue pertinenze, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione di detti impianti è generalmente discreto, tuttavia, prudenzialmente, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

MANCANTE.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 27/03/2023, l'unità immobiliare pignorata è risultata "GIURIDICAMENTE LIBERA", in quanto occupata, in assenza di titolo, dal figlio del



Debitore esecutato, Sig. xxx, nato a xxx (xxx), il xxx, C.F.: xxx, di stato civile "xxx".

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 25/01/2023 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente che non sono in corso contratti di locazione o di comodato d'uso registrati, relativi all'unità immobiliare pignorata e posti in essere dal Debitore esecutato in qualità di dante causa / locatore.

## 4 PROVENIENZA

### 1.1. Attuali proprietari

xxx, C.F. xxx - proprietà per la quota di 1/1 dal xxx

In forza di Atto notarile pubblico, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxxx,

A/c di xxx, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx.

### 1.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di xxx, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx, per acquisto con Atto Notarile Pubblico, Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx trascritto a Milano 1, in data xxx e xxx, ai nn. xxx.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" a firma del Dott. xxx, Notaio in xxx, dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –



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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1, il xxx, ai nn. xxx, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx

contro **xxx**, C.F. xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

**Comunicazione:** in data xxx, n. xxx - Estinzione totale dell'obbligazione il xxx; **Cancellazione totale eseguita in data xxx**

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1, il xxx, ai nn. xxx, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Milano, in data xxx, al n. xxx

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx

contro **xxx**, C.F. xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

- **Pignoramenti:**

Pignoramento del xxx, Rep. xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, contro **xxx**, C.F. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **xxx**, con sede in xxx (xxx), C.F.: xxx.

- **Altre trascrizioni:** –

## 2.3. Eventuali note/osservazioni: –

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **xxx**, con sede in xxx (xxx), Via xxx, tel xxx e-mail xxx, PEC xxx che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 41,61 / 1.000

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): 76,913 / 1.000

### 3.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/01 al 31/12 di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 3.000,00 ca.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: **€ 5.737,49**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: non individuabili al solo esame visivo esterno, stante la mancanza del "C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica" dell'edificio.

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.

### 3.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

### 3.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no, a causa, dell'assetto distributivo di entrambi i bagni.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020) detto edificio si trova in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato – ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II CAPO VI – Tessuto di rinnovamento urbano (Art. 23)", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "2 - Bassa".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

### 4.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza per Opere Edilizie n. xxx, Atti nn. xxx del 15/11/1957;
- Licenza per Opere Edilizie n. xxx, Atti nn. xxx del 18/02/1958;
- Licenza per Opere Edilizie n. xxx, Atti nn. xxx del 09/02/1959.

### 4.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo del 27/03/2023 l'appartamento è risultato NON conforme alla rappresentazione grafica di cui alle fonti edilizie e catastali, mentre il solaio è risultato CONFORME, in ragione delle seguenti difformità principali:

- Presenza, in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento, di un controsoffitto avente altezza netta di 2,20 m, che forma un "ripostiglio in quota" accessibile dal bagno e che non è rappresentato nella più recente planimetria edilizia;
- Mancanza dell'antibagno;
- Distribuzione interna dei locali di abitazione di tipo "open-space", non rappresentata nella più recente planimetria edilizia;



Dette difformità potranno eventualmente essere conservate, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti dell'unità immobiliare e presentazione di una pratica edilizia di C.I.L.A. "in sanatoria" (sanzione stimata approssimativamente pari a € 1.000,00).

Costi stimati: **€ 2.000,00 per pratica edilizia + € 1.000,00 per sanzioni.**

#### 4.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità riscontrate a livello edilizio, e dovrà essere aggiornata dopo la presentazione della suddetta pratica edilizia di sanatoria e a seguito delle variazioni intercorse nella Normativa catastale, secondo la quale occorre rappresentare le c.d. "pertinenze" (solai, cantine, box-auto) su planimetrie separate da quella dell'unità immobiliare principale.

Costi stimati: **€ 750,00 per n. 2 pratiche catastali "Docfa" (appartamento e solaio) + € 50,00 x 2 per oneri e tributi catastali.**

## 8 CONSISTENZA

### 5.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	53,50	100%	53,50
Balcone	mq.	1,60	30%	0,50
solaio	mq.	8,80	50%	4,40
		<b>63,90</b> mq. lordi		<b>58,40</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 6.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 3) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 4) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì



tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

## 6.2. Fonti d'informazione

### Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **2.500** / prezzo max. **3.400** (€/mq)

### Valori F.I.M.A.A.

Periodo: II-2022

Zona: Greco

Stato conservativo: **Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio**

Valore di mercato: prezzo min. **2.800** / prezzo max. **3.800** (€/mq)

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore di mercato: prezzo min. **2.300** / prezzo max. **3.250** (€/mq)

### Valori Borsino Immobiliare

Periodo: aprile 2023

Zona: **Stabili di fascia media**

Valore di mercato: prezzo min. **3.039** / prezzo max. **4.207** (€/mq)

Zona: **Stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **2.541** / prezzo max. **2.982** (€/mq)

### Compravendite recenti

Periodo: Novembre-Dicembre 2022

Valore di mercato: prezzo medio **4.100** (€/mq)

<b>1</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>360.000 €</b>	<b>5.000 €</b>
	A3	100%	72,00	72,00
<b>2</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>210.000 €</b>	<b>2.838 €</b>
	A3	100%	74,00	74,00



<b>3</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>320.000 €</b>	<b>4.444 €</b>
	A3	100%	72,00	72,00
<b>4</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>275.000 €</b>	<b>3.438 €</b>
	A3	100%	80,00	80,00
<b>5</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>442.000 €</b>	<b>4.131 €</b>
	C2	100%	3,00	3,00
	A3	100%	104,00	104,00
				107,00
<b>6</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>240.000 €</b>	<b>3.200 €</b>
	A3	100%	75,00	75,00
<b>7</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>150.000 €</b>	<b>4.412 €</b>
	A4	100%	34,00	34,00
<b>8</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>205.000 €</b>	<b>2.808 €</b>
	A3	100%	73,00	73,00
<b>9</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>240.000 €</b>	<b>5.079 €</b>
	C2	25%	9,00	2,25
	A3	100%	45,00	45,00
				47,25
<b>10</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>105.000 €</b>	<b>4.773 €</b>
	A4	100%	22,00	22,00
<b>11</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>215.000 €</b>	<b>3.583 €</b>
	A3	100%	60,00	60,00



<b>12</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>290.000 €</b>	<b>3.816 €</b>
	A3	100%	76,00	76,00
<b>13</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>90.000 €</b>	<b>1.978 €</b>
	C6	25%	18,00	4,50
	A3	100%	41,00	41,00
				45,50
<b>14</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>69.000 €</b>	<b>908 €</b>
	A3	100%	76,00	76,00
<b>15</b>	<b>Novembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>242.500 €</b>	<b>4.181 €</b>
	A3	100%	58,00	58,00
<b>16</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>475.000 €</b>	<b>4.798 €</b>
	C2	25%	4,00	1,00
	A3	100%	98,00	98,00
				99,00
<b>17</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>122.000 €</b>	<b>5.810 €</b>
	A4	100%	21,00	21,00
<b>18</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>200.000 €</b>	<b>4.082 €</b>
	A3	100%	49,00	49,00
<b>19</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>250.000 €</b>	<b>4.184 €</b>
	C2	25%	7,00	1,75
	A4	100%	58,00	58,00
				59,75
<b>20</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>320.000 €</b>	<b>4.741 €</b>



	C2	25%	6,00	1,50
	C6	25%	16,00	4,00
	A3	100%	62,00	62,00
				67,50
<b>21</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>200.000 €</b>	<b>2.446 €</b>
	C2	25%	7,00	1,75
	A3	100%	80,00	80,00
				81,75
<b>22</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>340.000 €</b>	<b>4.159 €</b>
	C2	25%	7,00	1,75
	A3	100%	80,00	80,00
				81,75
<b>23</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>170.000 €</b>	<b>3.542 €</b>
	A3	100%	48,00	48,00
<b>24</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>520.000 €</b>	<b>4.643 €</b>
	C6	25%	24,00	6,00
	A3	100%	106,00	106,00
				112,00
<b>25</b>	<b>Dicembre 2022</b>			
	Corrispettivo dichiarato:		<b>243.000 €</b>	<b>4.585 €</b>
	A3	100%	53,00	53,00

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
14	<del>69.000 €</del>	76,00	<del>908 €</del>
13	<del>90.000 €</del>	45,50	<del>1.978 €</del>
21	<del>200.000 €</del>	81,75	<del>2.446 €</del>
8	<b>205.000 €</b>	73,00	2.808 €
2	<b>210.000 €</b>	74,00	2.838 €
6	<b>240.000 €</b>	75,00	3.200 €
4	<b>275.000 €</b>	80,00	3.438 €
23	<b>170.000 €</b>	48,00	3.542 €
11	<b>215.000 €</b>	60,00	3.583 €
12	<b>290.000 €</b>	76,00	3.816 €
18	<b>200.000 €</b>	49,00	4.082 €
5	<b>442.000 €</b>	107,00	4.131 €



22	<b>340.000 €</b>	81,75	4.159 €	
15	<b>242.500 €</b>	58,00	4.181 €	
19	<b>250.000 €</b>	59,75	4.184 €	
7	<b>150.000 €</b>	34,00	4.412 €	
3	<b>320.000 €</b>	72,00	4.444 €	
25	<b>243.000 €</b>	53,00	4.585 €	
24	<b>520.000 €</b>	112,00	4.643 €	
20	<b>320.000 €</b>	67,50	4.741 €	
10	<b>105.000 €</b>	22,00	4.773 €	
16	<b>475.000 €</b>	99,00	4.798 €	
1	<b>360.000 €</b>	72,00	5.000 €	
9	<b>240.000 €</b>	47,25	5.079 €	
17	<b>-122.000 €</b>	21,00	-5.810 €	
			<b>21</b>	
			<b>4.116 €</b>	/ mq
<b>ARROTONDAMENTO</b>			<b>4.100 €</b>	/ mq

### 6.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento	A/2	53,50	€ 3.800,00	€ 203.300,00
balcone	A/2	0,50	€ 3.800,00	€ 1.900,00
Solaio	A/2	4,40	€ 3.800,00	€ 16.720,00
			<b>58,40</b>	<b>€ 221.920,00</b>

### 6.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- € 11.096,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 5.737,49
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 4.600,00



Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 211.961,49
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO</b>	<b>€ 212.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€ 159.000,00

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

La sottoscritta xxx 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 esecutato a mezzo PEC alla Casa Comunale.

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: 04/04/2023.

**l'Esperto Nominato**



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx e xxx;
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 11) Nota di Iscrizione nn. xxx del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx del xxx;
- 13) Atto di compravendita Rep. xxx, del xxx;
- 14) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 25/01/2023 in merito allo stato locativo dell'unità immobiliare;
- 15) Regolamento di Condominio;
- 16) Tabelle Millesimali;
- 17) Bilancio e Riparto Consuntivi 2021;
- 18) Bilancio e Riparto Preventivi 2022.

