

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1156-2023**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXXXXXXXX**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità imm. residenziale in Milano (MI), via M. d'Agrate 23



**Esperto alla stima:**

**Email:**

**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano (MI), via M. d'Agrate 23

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **155**, subalterno **27** -piano 2-6

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo disabitato e privo di arredi

### Comproprietari non esegutati

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero:                    **€ 100.000,00**

da occupato:                non ricorre il caso



## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA –

Zona semiperiferica sud tra le direttrici Corso Lodi e via Ripamonti in quartiere Vigentino.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche e civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: LINEA 95

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,6 Km raccordo Autostrada del sole/tangenziali.

Servizi offerti dalla zona: media/buona presenza di servizi, scuola materna, supermercati e negozi al dettaglio.



vista dall'alto da google maps

## 2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Il bene oggetto della presente è parte di un complesso condominiale, realizzato nei primi anni '60, posto in zona semi periferica sud del comune.

Trattasi di un corpo di fabbrica costituito da edificio di 6 piani fuori terra compreso il piano terra oltre a piano solai e piano seminterrato, con al piano terreno negozi e in un corpo di fabbrica interno al cortile, autorimesse.

Con struttura in c.a. e mattoni; facciate in muratura con intonaco e klinker con fascia marca piano; con accesso dalla via Marco d'Agate con portoncino in alluminio anodizzato e vetri; scala interna a rampe parallele con gradini in marmo.

Presente ascensore

Presente servizio di portineria

Il complesso dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione nella norma.

**CORPO A- sub. 27 abitazione**

L'unità in oggetto è posta al piano secondo del fabbricato, con singolo affaccio a sud sul cortile interno ed è risultata composta, al sopralluogo, da disimpegno, locale giorno/notte al cui interno è presente un locale cucinotto, bagno finestrato, un balcone. Con pertinenziale vano solaio al piano sesto sottotetto.

H. interna netta circa 2.90 mt.

Porta di primo ingresso di tipo blindato; infissi esterni in pvc bianchi con doppi vetri, tapparelle in pvc; pavimentazioni con lamparquet posato sopra il pavimento esistente a meno del bagno con pavimento in piastrelle di ceramica posate sopra il pavimento esistente; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno rivestite in piastrelle di ceramica; sono mancanti le porte interne, presenti gli stipiti in legno verniciati bianchi; la porta del locale bagno è del tipo a libro verniciata panna;

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica ed eventuale messa a norma. Al sopralluogo utenza chiusa.

Presenti caloriferi in ghisa, presenti attacchi scaldabagno a parete nel locale cucinotto.

Nota bene: come anche riportato dall'amministratore, l'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, con caloriferi è stato dismesso e ogni unità immobiliare si è dotata autonomamente di altra fonte di riscaldamento; pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi poiché tale unità è rimasta priva di riscaldamento.

E' presente contatore gas lungo la parete del corridoio di ingresso. Utenza chiusa.

Nel locale bagno non è presente il lavabo, ma solo gli attacchi.

Non è presente l'apparecchio citofono (presente predisposizione).

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma, oggetto di recenti ammodernamenti nelle finiture.

Al piano sottotetto è presente il vano solaio pertinenziale in falda, con porta in metallo, pavimenti in battuto di cemento.

Note: per quanto riguarda il vano solaio in falda, posto, come da scheda catastale non sufficientemente coerenzata al contorno, lato destro del corridoio di arrivo dal vano scale lungo la parete sud verso il cortile interno, lo stesso non risulta di esatta identificazione, atteso che i vani risultano sostanzialmente tutti uguali per forma e dimensione, sprovvisti di targhette/identificativo sulle porte.

Parrebbe poter essere il vano identificato con sigla "B2" a vernice, senza lucchetto di chiusura. L'amministratore e il custode del fabbricato non hanno saputo dare informazioni alla scrivente.

Pertanto, per la vendita e per l'eventuale futuro acquirente potrebbe essere opportuno chiarire con gli altri condomini dello stabile e con l'Amministratore di Condominio l'esatto solaio di pertinenza all'appartamento onde evitare future controversie.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

## 2.3. Certificazioni energetiche

### CORPO A

Per l'immobile oggetto della presente non è stato possibile, alla data della presente, effettuare l'ispezione sul sito del CEER atteso che il servizio Visura Ape è allo stato sospeso per interventi di manutenzione del sito e che sarà nuovamente fruibile, pare, verso la metà del mese di maggio 2024

© 11 APRILE 2024

Ripristino servizio di Visura

APE

Si avvisano i gentili utenti che, in seguito a un intervento di manutenzione straordinaria, il servizio di Visura APE verrà ripristinato nella seconda metà del mese di maggio 2024.

## 2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute certificazioni. Si consiglia all'eventuale futuro aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici, con eventuale loro messa a norma.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 05.03.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata disabitata e priva di arredi.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

ancora in attesa di riscontro Agenzia Entrate

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28.12.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 26.04.24, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- All'esecutata il bene in oggetto, per la piena proprietà, è pervenuto da xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxx, titolare della piena proprietà, per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Varsallona Anita, del 19-12-2008, rep. 55608/8576 e **trascritta a Milano 1 il 29-12-2008 ai nn. 92417/64032**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme titolo reperito dalla scrivente presso il notaio rogante + nota di trascrizione **all. B1-Provenienze**)

#### 4.2. Proprietà al ventennio

- a xxxxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà, da xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà, per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Olivares Maurizio, del 25-03-2004, rep. 60557/7959 e **trascritta a Milano 1 il 30-03-2004 ai nn. 22411/12575**
- a xxxxxxxxxxxxxx, per la piena proprietà, da xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita Notaio Barsotti Monica, del 13-11-2003, rep. 116321/7349 e **trascritto a Milano I il 20-11-2003 ai nn. 92443/60007**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente **all. B1- Provenienze**)

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28.12.2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi con estrazioni di note, alla data del 26.04.24, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna
- **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**  
**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo **iscritta a Milano 1 il 29-12-2008 ai nn. 92418/15700**, atto Notaio Varsallona Anita del 19-12-2008, rep. 55609/8577, a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a carico dell'esecutata gravante sulla piena proprietà del bene in oggetto.  
Capitale Euro 80.000,00  
Totale Euro 160.000,00  
tasso interesse annuo 4,457% - durata anni 30

- **Pignoramenti**



*" non vi sono problematiche strutturali nel fabbricato"*

-se sono presenti cause in corso per vizi o difetti promossa dal condominio verso terzi:

*" non ve ne sono"*

-se per caso sono in corso cause condominiali/private di qualche tipo:

*" non ve ne sono"*

L'amministratore inoltre riporta che vi sono morosità condominiali per cui sono state intraprese azioni legali e piani di rientro (si allega documentazione ricevuta);

sono in programma/deliberati interventi di manutenzione straordinaria come da verbale ultima assemblea che si allega (rifacimento impermeabilizzazione cornicioni, preventivo approvato)

L'amministratore riporta che non è presente il certificato idoneità statica;

è presente il Certificato Prevenzione Incendi (CPI)/rinnovo Scia, che si allega alla presente

Si allega il regolamento di condominio ricevuto dall'amministratore alla cui lettura si rimanda.

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**

Si rimanda al Regolamento di Condominio

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

No

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio con e-mail di risposta e documentazione ricevuta;  
all. A - Informazioni condominiali)*

## **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, edificato agli inizi degli anni '60, conformemente alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca, risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in Perimetro TUC Tessuto urbano di recente formazione Tessuti di rinnovamento urbano ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi

- Licenza per Opere edilizie N. 1828 atti 78336/2254 rilasciata dal Comune di Milano in data 29.05.1961 alla società xxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione fabbricato di sei e sette piani fuori terra ad uso abitazioni e negozi con annesse autorimesse, laboratori nel seminterrato e creazione muretto di cinta con sovrastante cancellata
- Licenza per Opere Edilizie N. 331 atti n. 227826/26771 rilasciata dal Comune di Milano in data 15.02.1962 alla società xxxxxxxxxxxxxxxx a variante alla Licenza N. 1828

- Nessuna presenza del certificato di Abitabilità/Agibilità, da quanto visionato in atti né da successiva ricerca presso l'apposito sito on line del Comune di Milano. E' presente verbale di 2° sopralluogo e verbale collaudo opere in cemento armato.

(Pratiche citate con stralci grafici significativi, **all. sotto C- Edilizia**)

## 7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai titoli edilizi ed alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità 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, 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:

| Destinazione                 | Parametro mq            | Sup. reale lorda<br><b>circa</b> | Coeff.             | Sup. commerciale<br>lorda <b>circa</b> |
|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------|--|
| abitazione di tipo economico | sup. lorda di pavimento | 30,70                            | 100%               | 30,70                                  |
| balcone                      | sup. lorda di pavimento | 4,60                             | 30%                | 1,38                                   |
| solaio                       | sup. lorda di pavimento | 5,00                             | 20%                | 1,00                                   |
| <b>TOTALE</b>                |                         | <b>40,30</b>                     |                    | <b>33,08</b>                           |
|                              |                         |                                  | <b>arrotondati</b> | <b>33,00</b>                           |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida,

nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo complesso;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 – Fascia/zona:– Periferica/MAROCCHETTI-VIGENTINO-CHIESA ROSSA
  - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati periodo dicembre '22-dicembre '23 – raggio di 100 mt.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolte relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

## 9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Sup. commerciale lorda <b>circa</b> | Valore unitario Euro/mq | Valore Complessivo  |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| A/3          | 33,00                               | € 3.250,00              | € 107.250,00        |
|              |                                     |                         | <b>€ 107.250,00</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>LOTTO UNICO</b>   |                    |
| • Valore   | € 107.250,00       |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:  | <b>-€ 5.362,50</b> |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:            | € 0,00             |
| • Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: come ricevute dall'amministratore | <b>-€ 1.638,49</b> |

*N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.*

€ 100.249,01

|   |   |
|---|---|
| <b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>                                | <b>€ 100.000,00</b><br><b>arrotondato</b> |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni<br>Occupato con titolo - non ricorre il caso |   |

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 forfetario 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 ricorre il caso

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

**NOTE:**

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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 osservanza  
Milano, 26.04.2024

l'Esperto nominato  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**ALLEGATI**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A –informazioni condominiali**

- mail di richiesta all' amministratore di condominio con mail di risposta e documentazione ricevuta

**Allegato B – ispezioni ipotecarie**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + note estratte;

**Allegato B1 - provenienze**

Copia Atto di provenienza e nota di trascrizione, precedenti note di trascrizioni al ventennio

**Allegato C - catasto**

- Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegato C - edilizia**

- pratiche citate con stralci grafici significativi

**Allegato D fotografie**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti