

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 1379/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Milano – Via Caduti in Missione di Pace n. 19 – Scala D

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub.153)

**Corpo 2:** Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (sub.254)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono OMISSIS  
Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS)  
Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

## INDICE SINTETICO

### LOTTO

#### Dati Catastali

##### Corpo 1

Bene in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19

Categoria: **A2** [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 322, particella 118, subalterno 153**

##### Corpo 2

Bene in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 322, particella 118, subalterno 254**

#### **Stato occupativo** (valevole per tutti corpi):

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) che risulta residente presso il bene in oggetto.

#### **Contratti di locazione in essere** (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

#### **Comproprietari** (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO (Corpi 1 e 2)**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Prezzo Base d'asta – Piena proprietà                     | <b>€ 341.021,90</b> |
| Prezzo Base d'asta – Detratto diritto abitazione anni 20 | <b>€ 168.998,75</b> |
| Prezzo Base d'asta – Detratto diritto abitazione anni 25 | <b>€ 142.775,90</b> |

**LOTTO UNICO****BENI IN MILANO - VIA CADUTI IN MISSIONE DI PACE N.19**

Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub.153) oltre a box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (sub.254).

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.153**)

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 – all'interno del fabbricato denominato "Basso 2" - Scala D - consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano nono (10 f.t.) composto da tre locali oltre servizi e balcone con annesso vano cantina al primo piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato in \_\_\_\_\_, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 22.08.2022, il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Milano, Via Caduti in Missione di Pace n.19; la famiglia anagrafica è composta oltre che dal debitore, da OMISSIS nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ OMISSIS nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Milano e OMISSIS nato il \_\_\_\_\_ a Milano.

Dal certificato di stato civile e di matrimonio acquisito dallo scrivente in pari data, il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta coniugato con OMISSIS – Matrimonio contratto a Napoli in data 24.06.2011 – Atto n. 59 parte 2 Serie A – anno 2011.

*(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile e anagrafico di matrimonio)*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1** in regime di separazione dei beni\_

Dati identificativi: **foglio 322, particella 118, subalterno 153**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 90 mq – totale escluse aree scoperte: 88 mq; rendita Euro 511,29

Indirizzo: Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 – Scala D piano 9-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2012 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 Pratica n. MI0605486 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61188.1/2012);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2011 derivante da: Variazione del 25/07/2011 Pratica n. MI0655994 in atti dal 25/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 131648.1/2011):

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2000 derivante da: COSTITUZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 143938 in atti dal 07/11/2000 COSTITUZIONE (n. 5652.1/2000).

#### 1.4 Coerenze

Dell'appartamento: cortile comune, appartamento sub 154, enti comuni, appartamento sub 152, cortile comune;

del vano cantina: corridoio comune per due tratte, cantine sub 39 e 154.

*(all. 03 - Visura storica per subalterno (sub.153); all. 04 - Elaborato planimetrico; all. 05 - Planimetria catastale sub.153; all. 06 - Estratto di mappa)*

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

Nessuna.

### **Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (sub.254)**

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 consistente in box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato.

**N.B.** Nell'atto di provenienza il box è indicato come pertinenziale; tuttavia, non è citato alcun atto di vincolo di pertinenzialità. L'unico atto di vincolo citato è quello relativo alle parti comuni del fabbricato.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato in

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1** in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **foglio 322, particella 118, subalterno 254**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 6, consistenza 23 mq, superficie catastale totale: 28 mq, rendita Euro 115,22

Indirizzo: Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 piano S2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2012 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2012 Pratica n. MI0605487 in atti dal 25/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61189.1/2012);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/07/2011 derivante da: Variazione del 25/07/2011 Pratica n. MI0655994 in atti dal 25/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 131648.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/11/2000 derivante da: COSTITUZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 143938 in atti dal 07/11/2000 COSTITUZIONE (n. 5652.1/2000).

#### 1.4 Coerenze

Box sub 253, enti comuni, box sub 256 e 255, corsello box.

*(all. 07 - Visura storica per subalterno (sub.254); all. 04 - Elaborato planimetrico; all. 08 - Planimetria catastale sub.254; all. 06 - Estratto di mappa)*

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

nessuna.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 350 mt. circa dal bus - linea 39, a 450 mt. circa dal bus - linea 54, a 650 mt. circa dal bus - linea 75, a 1.7 Km circa dal passante ferroviario e della Metropolitana - Linea MM2 - fermata Lambrate

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Milano A51.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato denominato "Basso 2", di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si inserisce all'interno di un più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale. L'edificio è costituito da 10 piani fuori terra, oltre a due piani interrati destinati a cantine e box auto con cortile perimetrale comune recintato, in parte adibito a posti auto scoperti e in parte a giardino con aiuole. L'accesso pedonale e carraio al condominio avviene da strada interna al complesso residenziale a sua volta collegata con Via Caduti in Missione di Pace; l'accesso carraio avviene tramite due cancelli

carrai in ferro entrambi a doppia anta a battente con apertura automatizzata; l'accesso pedonale avviene tramite di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale coperto da pensilina metallica impostata su muretti rivestiti in mattoni paramano e dotato di videocitofono; un secondo accesso pedonale dotato di analogo cancello in ferro coperto da pensilina avviene dal Viale Pedonale Maria Grazia Cutuli; da entrambi gli accessi pedonali tramite percorsi pedonali esterni pavimentati con autobloccanti in cls e porticati pavimentati con piastrelle in gres smaltato, si raggiungono i quattro corpi scala (da A a D). L'accesso al vano scala D di cui è parte l'abitazione sub. 153, avviene da ampio portone metallico con vetri tramite atrio d'ingresso che collega i due ascensori, il vano scala condominiale e locali comuni condominiali.

- struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: piana;
- solai: in laterocemento;
- balconi: principalmente a loggia con parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale al condominio: 2 cancelli inferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al condominio: 2 cancelli inferro con ante a due battenti ed apertura automatizzata;
- accesso al vano scala: portoncino in metallo con vetri;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: sono presenti 2 ascensori;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n.182 del 18.09.2008 e successive varianti (fine lavori 13.09.2011).

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub.153)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 – all'interno del fabbricato denominato "Basso 2" - Scala D, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano nono (10 f.t.) composto da tre locali, cucina abitabile, due bagni (di cui uno con accesso diretto da una camera), con annesso vano cantina al primo piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata. E' presente balcone con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato rivolto verso il cortile comune, accessibile sia dal soggiorno, sia dalla cucina dell'unità immobiliare.

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a Nord ed Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;

- infissi esterni: serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera, si rileva presenza di zanzariere in ogni finestra;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno naturale a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni e in cucina (retro-pensili);
- pavimenti: in ceramica in tutti i locali;
- impianto citofonico: presente (videocitofono);
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato (con controllo a termostato) con radiatori in alluminio oltre a scaldasalviette nei due bagni;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- impianto di climatizzazione: split a parete nel locale soggiorno con macchina di generazione posta nel balcone;
- servizio igienico n.1: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet, doccia idromassaggio con box in vetro e carico e scarico lavatrice;
- servizio igienico n. 2: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno;
- altezza dei locali: h. mt. 2.70;
- condizioni generali: ottime.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al primo piano interrato del fabbricato (collegato con ascensori e vano scala), risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in metallica con anta a battente.

#### Vano cantina:

- porta d'accesso: metallica con anta a battente;
- pavimento: in cls;
- pareti: in blocchi di cls vibro compresso;
- altezza dei locali: h. mt. 3,40.

#### **Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (sub.254)**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Caduti in Missione di Pace n. 19 consistente in box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato. L'accesso al box auto in oggetto avviene da corsello comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura automatizzata. Internamente presenta pavimentazione in cls e pareti laterali in blocchi di cls vibrocompresso, non intonacati e parete di fondo in c.a. a vista; risulta dotato d'impianto elettrico.

#### Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura automatizzata;
- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: in cls;
- altezza: h. mt. 2.84;
- condizioni generali: buone.

## **2.4 Certificazioni energetiche**

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.153**)

Relativamente all'immobile in oggetto, risulta redatto ACE con codice identificativo 15146-026552/11 registrato il 27.07.2011 e scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito in data 27.07.2021.

L'ACE in oggetto risulta allegato all'atto di provenienza del bene.

*(all. 11 - Atto di provenienza e ACE (scaduto))*

**Corpo 2:** Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (**sub.254**)

Immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene** (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 5.10.2022 alla presenza del custode giudiziario Avv. Vincenzo Capuano; gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) il quale risulta residente presso i beni oggetto di procedura esecutiva.

**3.2 Esistenza contratti di locazione** (Valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5 e Rho))*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Donatiello Stefania Notaio in San Giorgio del Sannio (BN), che fa stato fino al 15.02.2022 (*all. 10*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all 11*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 12*), *valide fino al 11.11.2022* risulta quanto segue:

**4.1 Attuali proprietari**

**Proprietà per 1/1 di OMISSIS**

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 15.06.2012 n. 23114/4509 di repertorio, **trascritto presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 1 il 29.06.2012 ai nn. OMISSIS** a carico della Soc. OMISSIS.

*(all. 11 - Atto di provenienza e ACE (scaduto))*

**4.2 Precedenti proprietari**



Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 21.03.2007 al 29.06.2012

In forza di atto di trasformazione da società a responsabilità limitata in società per azioni a rogito Notaio OMISSIS in data 21.03.2007 n. 56457/13257 di repertorio, registrato a Milano 3 il 27.03.2007 al n. 2264 e **trascritto presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 1 il 20.04.2007 ai nn. OMISSIS.**

**N.B.:** Con l'atto sopra citato la Soc. "OMISSIS, con assemblea straordinaria, deliberava di trasformare la società a responsabilità limitata in società per azioni. Si trasferiva, di conseguenza, alla Soc. con nuova denominazione "OMISSIS" il possesso, fra maggior consistenza, dell'area edificabile al fg. 332, mapp 118.

Come precisato nell'atto di provenienza del bene (*all. 11*), in adempimento della convenzione urbanistica per l'attuazione di un programma di riqualificazione urbana (P.R.U.) stipulato tra la società "OMISSIS" ed il Comune di Milano con atto a rogito del Notaio OMISSIS del 29.09.1998 oltre a successivo atto ricognitorio relativo allo stato di attuazione del predetto P.R.U. nonché successivamente al rilascio dei necessari titoli edilizi, la Soc. "OMISSIS", edificava sull'area identificata al fg. 332, mapp 118 *"un fabbricato a destinazione residenziale denominato "Basso 2" sio in Milano, in Via Caduti in Missione di Pace n. 19, di nove piani fuori terra oltre ad un piano "piloty" ed a due piani interrati ad uso autorimesse, posti moto, cantine e locali tecnici, nonché quindici posti auto privati esterni"*.

[Per approfondimenti sulle convenzioni edilizie citate si rimanda al successivo paragrafo 5.1.4 della relazione di stima; per approfondimenti sui titoli edilizi rilasciati dal Comune di Milano per la realizzazione dell'intervento citato, si rimanda al successivo paragrafo 7.1 della relazione di stima]

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 29.12.2006 al 20.04.2007

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 29.12.2006 n. 158987/21151 di repertorio, registrato a Milano 4 il 10.01.2007 al n. 291, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 1 il 10.01.2007 ai nn. OMISSIS** a carico della Soc. OMISSIS

**N.B.:** Con l'atto sopra citato la Soc. "OMISSIS" acquistava, fra maggior consistenza, appezzamento di terreno edificabile in Comune di Milano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 332, mapp 118.

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 29.12.1993 al 10.01.2007

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 29.12.1993 n. 69810/9190 di repertorio, registrato a Milano in data 12.01.1994 al n. 716, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 1 il 30.12.1993 ai nn. OMISSIS** a carico della Soc. OMISSIS

**N.B.:** Con l'atto sopra citato la Soc. "OMISSIS" acquistava, fra maggior consistenza, appezzamento di terreno edificabile in Comune di Milano distinto al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 332, mapp.47. A seguito di dimostrazione di frazionamento approvata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 31.10.2000 prot. n. 64424, la particella 47 è stata frazionata ed ha originato, fra l'altro, le particelle 118, 119, 221 e 222.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Donatiello Stefania Notaio in San Giorgio del Sannio (BN), che fa stato fino al 15.02.2022 (*all. 10*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 11*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 12*), valide fino al 11.11.2022 risulta quanto segue:

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

#### 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

##### Vincolo di pertinenzialità parti comune del fabbricato

Come desunto dall'atto di provenienza dei beni in oggetto (*all. 11*)

- con **atto di pertinenzialità**, di cui all'art. 10.2.4 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, autenticato dal Notaio OMISSIS di Milano in data 28.07.2011 n. 2177/1307 di repertorio, registrato a Milano 4 il 28.07.2011 al n. 17369 e trascritto a Milano 1 il 29.07.2011 ai n.ri OMISSIS le **parti comuni** distinte con il foglio 322, particella 118 subalterni 2 (deposito carrozzine), 3, 4, 5 (depositi biciclette) e 6 (sala riunioni) sono state asservite con vincolo pertinenziale perpetuo a favore del Condominio "Basso 2".

#### 5.1.2 Misure Penali: no.

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: con **Accordo di Separazione Personale dei Coniugi** (convenzione di negoziazione assistita) sottoscritto dal Sig. OMISSIS e dalla Sig.ra OMISSIS il 6.11.2021, autorizzata dalla Procura della Repubblica in data 10.11.2021 prot. 774/2021, trascritto a **Milano 1 il 15.11.2021 ai nn. OMISSIS**, gli immobili oggetto della presente procedura, Fg. 332, Part. 118, Sub 153 (Corpo 1) e Sub. 254 (Corpo 2), sono stati assegnati alla moglie Sig.ra OMISSIS **“che ivi vi vivrà con la prole”**; nell'accordo di separazione non è indicato un limite temporale dell'assegnazione della casa coniugale.

(*all. 13 – Accordo di Separazione e Nota di trascrizione provvedimento di assegnazione coniugale*)

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, **convenzioni edilizie**, altre limitazioni d'uso:

Come desunto dall'atto di provenienza dei beni in oggetto (*all. 11*)

- premesso che in forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS del 29.12.19939 la Soc. “OMISSIS” acquistava appezzamento di terreno edificabile in Comune di Milano distinto al Catasto Terreni al fg. 332, mapp.47 di consistenza pari a 180.123 mq dal cui frazionamento è derivato, fra gli altri, l'attuale mappale 118;

- **la Soc. “OMISSIS” stipulava con il Comune di Milano:**
  - con atto a rogito del Notaio OMISSIS del 29.09.1998 n. 155207/13826 di repertorio, registrato a Milano il 16.10.1998 al n. 23978, trascritto a Milano 1 il 20.11.1998 ai n.ri OMISSIS e OMISSIS, **la Convenzione Urbanistica per l'attuazione di un programma di riqualificazione urbana (P.R.U) relativo alle aree poste tra le Vie Rubattino - Pitteri – prolungamento Via Crespi;**
  - con atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 14.03.2008 n. 161448/22639 di repertorio, registrato a Milano 4 il 31.03.2008 al n. 6964, trascritto a Milano 1 in data 1.04.2008 ai n.ri OMISSIS e OMISSIS, **l'atto ricognitorio dello stato di attuazione del P.R.U.** relativo alle aree poste tra le Vie Rubattino - Pitteri - prolungamento di Via Crespi (divenuta nel frattempo Via Caduti di Marcinelle) **e ridefinizione del programma dei lavori e degli interventi pubblici e privati, della sopracitata Convenzione Urbanistica.**

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

- **Iscrizioni:** Nessuna.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** dell'11.11.2021 rep. 20200 **trascritto a Milano 1 il 30.11.2021 ai nn. 94330/65633** contro OMISSIS, in favore di OMISSIS nato a Pagani (SA) il 20.11.1979, Cod. Fisc. OMISSIS e OMISSIS nata a Benevento il 14.07.1990, Cod. Fisc. OMISSIS.

- **Altre trascrizioni:**

Nella certificazione notarile contenuta in atti, al paragrafo *“trascrizioni contro”*, oltre al pignoramento immobiliare, figurano:

**Provvedimento di assegnazione coniugale** emesso dal Tribunale di Milano in data 10.11.2021 rep. nn. 774/2021 - **trascritto a Milano 1 il 15.11.2021 ai nn. OMISSIS** contro OMISSIS e a favore della Sig.ra OMISSIS, riguardante entrambe i beni oggetto di procedura esecutiva.

*(all. 13 - Accordo di Separazione e Nota di trascrizione provvedimento di assegnazione coniugale)*

**Modifica di trust trascritto a Milano 1 il 17.03.2014 al n. di Rep. Part. 9578** a/F e a/C OMISSIS, riguardante entrambi i beni oggetto di procedura esecutiva.

**N.B.:** come precisato nella certificazione notarile alla sezione “D” della nota di trascrizione è precisato che *“OMISSIS ad integrazione e rettifica del Trust denominato “OMISSIS”, costituito con l'atto per Notaio OMISSIS del 30 settembre 2010, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 14 ottobre detto al n. 9408/1T trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20 ottobre detto al n. OMISSIS: 1) ricomprende un appartamento ed un box autorimessa facenti parte del fabbricato denominato “Basso 2” sito in Milano alla via Caduti in Missione di Pace n.19”*

(all. 14 – Ispezione Ipotecaria trascr. OMISSIS del 17.03.2013)

**Contratto preliminare di compravendita trascritto a Milano 1 il 20.03.2006 al n. di Rep. Part. OMISSIS a/F della Soc. "OMISSIS" e a/C la Soc. "OMISSIS" avente ad oggetto "Ente Urbano, di are 4108, sito in Milano, via Rubattino, riportato in Catasto Terreni al foglio 322, particella 118".**

**N.B.:** come precisato nella certificazione notarile alla sezione "D" della nota di trascrizione è precisato che "La Rubattino 87 è proprietaria di un'area immobiliare sita in Milano via Rubattino, inserita nel programma di riqualificazione urbana PRU di via Rubattino, (...) sulla quale è prevista la realizzazione di tre palazzine, per circa 350 appartamenti in edilizia libera (...)"

○ **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto valide fino al 11.11.2022 (all. 12) e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 10) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Milano, Via OMISSIS 72, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza comunicati dall'amministratore: 7,26/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.422,98 circa (gestione 2021/2022).

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.917,55**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

Si allega Regolamento di Condominio

(all. 15 - Estratto conto spese condominiali; all. 16 - Regolamento di Condominio)

### **Note inerenti all'impianto di teleriscaldamento del complesso edilizio**

Nell'atto di provenienza del bene (all. 11) si precisa che in data 26.01.2000 la Soc. OMISSIS "ha stipulato con la società "OMISSIS S.r.l." con sede in Milano, Via Carducci n. 15 un "contratto di gestione e fornitura calore" avente per oggetto la fornitura di teleriscaldamento fino alla data del 14 ottobre 2023, con diritto di prelazione, a favore della stessa "OMISSIS S.r.l." alla scadenza del contratto, per la continuazione della gestione del Sistema di Teleriscaldamento e della fornitura del servizio energia". Successivamente "in data 30 marzo 2012 la società "OMISSIS S.p.a." (già "OMISSIS S.r.l.") ha ceduto, con effetto dal 1° aprile 2012 alla società "OMISSIS s.r.l.", con sede in Brescia, Via OMISSIS n. 230, società del gruppo

*"OMISSIS S.p.a.", il proprio ramo d'azienda relativo all'attività di gestione degli impianti di teleriscaldamento per il quartiere sito in Milano denominato area "ex Maserati - Via Rubattino". "Conseguentemente ogni diritto, facoltà ed obbligo derivante dal suddetto "contratto di gestione e fornitura calore" a decorrere dal 1° aprile 2012, dovrà essere direttamente regolato con "OMISSIS s.r.l.".*

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 rilevati.

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 182 del 18.09.2008 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC – Tessuto Urbano di Consolidato", "Tessuto Urbano di Recente Formazione" e "ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile"; ricade inoltre all'interno del "PRU8.1 – Rubattino (ex Maserati)" e degli "Ambiti dei Piani Regolatori Recenti – Lambrate – Ambito di prevalenza del paesaggio urbano".

Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 29.08.2022 - P.G. 448872/2022 e ha effettuato accesso atti presso l'ufficio tecnico di Via Sile n. 8 in data 9.11.2022.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Permesso di costruire n. 182 del 18.09.2008**

Intestazione: Soc. OMISSIS s.r.l.

A seguito di istanza – PG 22.405.176/2033 - presentata in data 3.06.2003 e successive integrazioni nonché della convenzione stipulata in data 23.09.1998 per l'attuazione del Programma di Riquilificazione Urbana relativo alle aree poste nelle Vie Rubattino – Pitteri e prolungamento di Via Crespi (P.R.U. 8.1 Rubattino-Maserati), oltre ad atto ricognitivo del 14.03.2008, il Comune di Milano,

in data 18.09.2008 rilasciava il Permesso di Costruire in oggetto per la costruzione di *“nuovo edificio ad uso residenziale di n. 9 piani fuori terra più un piano pilotis oltre due piani interrati ad uso autorimesse, cantine e locali tecnici, unità di coordinamento E6 – Edificio C (denominato “Basso 2”)”*.

In data 13.11.2008 PG. 895793/2008, a seguito di stipula dell'atto di vendita del 29.12.2006, il Comune di Milano rilasciava provvedimento di voltura del PdC in oggetto alla Soc. OMISSIS

*(all. 17 - Permesso di costruire n. 182 del 18.09.2008 e voltura)*

• **DIA in variante del 4.08.2010 Prot. n. 629496/2010**

Intestazione: Soc. OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere in variante al Permesso di Costruire n.182 del 18.09.2008 per *“ricalcolo della SLP ai sensi dell'art. 2.1. della L.R. 26/95; modifica delle specchiature e delle luci dei serramenti; modifiche e spostamenti interni7esterni: aumento del n° delle unità immobiliari”*.

*(all. 18 - DIA in variante del 4.08.2010 ed elaborati grafici)*

• **DIA in variante del 13.06.2011 Prot. n. 440320/2011**

Intestazione: Soc. OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere in variante minore alla DIA al n. 629496/2010 del 4.08.2010 per *“modifiche interne, realizzazione di controsoffittatura al piano piloty, modifica alla disposizione/conformazione delle aiuole presentite nella corte interna del fabbricato”*.

Tra la documentazione allegata alla DIA si precisa che *“L'intervento in oggetto prevede un modesto cambiamento delle pareti ai vari piani dell'edificio ad uso residenziale. Pertanto il progetto non comporta le modifiche della sagoma e delle superfici utili”*.

*(all. 19 - DIA in variante del 13.06.2011 ed elaborati grafici)*

• **DIA in variante del 13.09.2011 Prot. n. 657524/2011**

Intestazione: Soc. OMISSIS

La DIA in oggetto veniva presentata per opere in variante minore alla DIA al n. 440320/2011 del 13.06.2011 per *“1) rettifica della dimensione dei grigliati ad aereazione del 1° piano interrato; 2) esecuzione di un locale di accesso al 1° interrato a collegamento del locale pompe sito al 2° interrato mediante scala metallica; 3) spostamento della parete della cucina dell'unità A91 al piano 9°”*

*(all. 20 - DIA in variante del 13.09.2011 ed elaborati grafici)*

In data 13.09.2011 – PG. 658136/2011 la Soc. OMISSIS presentava dichiarazione di fine lavori del fabbricato e richiesta per il rilascio del certificato di agibilità cui allegava:

- elenco delle unità immobiliari;
- dichiarazione di conformità dell'impianto fognario al progetto depositato;

- impegnativa alla dotazione di Certificato di Prevenzione Incendi;
- atto di pertinenzialità delle parti comuni del fabbricato autenticato dal Notaio OMISSIS di Milano in data 28.07.2011 n. 2177/1307 di repertorio ;
- planimetrie catastali;
- certificazione energetica registrata il 27.07.2011 con codice identificativo 15146-026552/11;
- richiesta certificato di prevenzione incendi - Pratica n. 349502 del 27.09.2011.

(all. 21 - Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 13.09.2011 + allegati)

## 7.2 Conformità edilizia

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.153**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA in variante del 13.09.2011 Prot. n. 657524/2011.

Le difformità rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica di cui alla figura 2 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Tali difformità sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune .

**Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.**

**Corpo 2:** Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (**sub.254**)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate ai titoli edilizi.

## 7.3 Conformità catastale

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.153**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 25.07.2011. In particolare, è stata rimossa porta d'accesso alla cucina dal soggiorno e demolita porzione muraria posta a separazione tra i predetti locali con creazione di un'apertura ad arco.

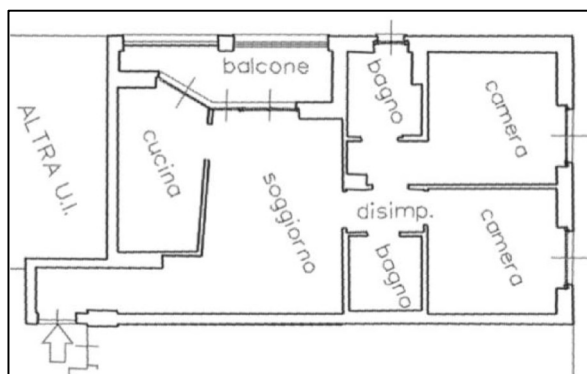


Fig. 1 - Planimetria catastale 25.07.2011

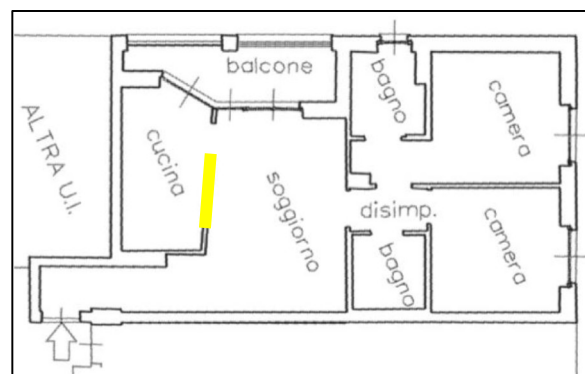


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 5.10.2022

**Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna**

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

**N.B.:** Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

**Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (sub.254)**

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 25.07.2011.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



**Corpo 1:** Appartamento posto al piano nono (10 f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.153**)

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | mq.  | 82,50        | 100%   | 82,50                    |
| Balcone      | mq.  | 8,47         | 30%    | 2,54                     |
| Cantina      | mq.  | 3,71         | 25%    | 0,93                     |
|              |      | <b>94,68</b> |        | <b>85,97</b>             |
|              |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

**Corpo 2:** Box auto pertinenziale posto al secondo piano interrato (**sub.254**)

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda   | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--------------|--------|--------------------------|
| Box auto     | mq.  | 25,43        | 100%   | 25,43                    |
|              |      | <b>25,43</b> |        | <b>25,43</b>             |
|              |      | mq. lordi    |        | mq. commerciali          |

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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 sono presentati i beni 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 dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/LAMBRATE, RUBATTINO, ROMBON - Codice zona: D13 – Microzona: 35  
Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato ottimo:  
 valore di compravendita da € 2.900,00/mq. a € 4.100,00/mq.  
 valore di locazione da € 8,60/mq. per mese a € 13,00/mq. per mese  
Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato normale:  
 valore di compravendita da € 2.100,00/mq. a € 2.850,00/mq.  
 valore di locazione da € 6,50/mq. per mese a € 8,50/mq. per mese  
Quotazioni di box stato normale:  
 valore di compravendita da € 1.350,00/mq. a € 1.800,00/mq.  
 valore di locazione da € 5,50/mq. per mese a € 7,80/mq. per mese
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2022 – Milano / Settore est – Lambrate  
Quotazioni di Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca di pregio:  
 valore di compravendita da € 2.500,00/mq. a € 3.100,00/mq.  
Quotazioni di box di stato normale:  
 valore di compravendita da € 19.000,00 a € 25.500,00.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

| Descrizione            | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento e cantina | A/2                          | 85,97                  | € 3.800,00 | € 326.686,00        |
| Box auto               | C/6                          | 25,43                  | € 1.500,00 | € 38.145,00         |
|                        |                              |                        |            | <b>€ 364.831,00</b> |

#### 9.4 Adeguamenti della stima (piena proprietà)

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 (Corpi 1 e 2)  | € 364.831,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 18.241,55        |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:   | -€ 3.650,00         |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi :   | -€ 1.917,55         |
| <b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO (nel caso l'assegnazione degli immobili non fosse considerata opponibile)</u></b> | <b>€ 341.021,90</b> |

**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.

#### 9.5 Calcolo del valore del diritto di abitazione

Lo scrivente premette che, ancorché i due diritti (usufrutto e abitazione) abbiano conseguenze e valenza diverse, per il calcolo del diritto di abitazione si propone il procedimento di seguito utilizzato, analogo alla determinazione del diritto di usufrutto (in sintonia con quanto previsto dalla sentenza della VI sezione della Cassazione Civile n. 14406 del 5/6/2018).

Viene pertanto stimato il valore del diritto di abitazione/usufrutto e della nuda proprietà secondo le procedure estimative, conformi alla disciplina.

Per il calcolo del valore di abitazione/usufrutto (**Vdu**) viene utilizzata la seguente espressione:

$$\mathbf{Vdu} = \mathbf{Ru} (\mathbf{q}^n - 1) / \mathbf{r} \mathbf{q}^n$$

nella quale:

**Ru**= reddito medio annuo.

**r** = valore del saggio di sconto commerciale.

**n** = anni di durata del diritto di abitazione (trasferimento del diritto di abitazione per anni 20 e anni 25 a partire dalla data di nascita del figlio \_\_\_\_\_, nato 19.03.2022).

$$q = (1+r)$$

- Per ricavare il valore di **Ru** (reddito medio annuo) sono stati assunti i valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022, riferiti ad **abitazioni civili** con stato conservativo ottimo e **box auto** con stato di conservazione normale; per le **abitazioni civili** il valore locazione minimo è di 8,60 €/mq x mese e il valore massimo di 13,00 €/mq x mese da cui un valore medio pari a 10,80 €/mq x mese; per i **box auto** il valore locazione minimo è di 5,50 €/mq x mese e il valore massimo di 7,80 €/mq x mese da cui un valore medio pari a 6,65 €/mq x mese.

Dal calcolo per l'individuazione del valore del reddito medio annuo risulta:

**Corpo 1 - Appartamento con annesso vano cantina (sub.153)**

$$Ru = \text{€/mq } 10,80 \times \text{mq } 85,97 \times 12 = \text{€ } 11.141,71$$

**Corpo 2 - Box auto pertinenziale (sub.254)**

$$Ru = \text{€/mq } 6,65 \times \text{mq } 25,43 \times 12 = \text{€ } 2.029,31$$

- Per ricavare il valore di **r** (saggio di sconto commerciale) sono stati assunti i valori dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2022, riferiti ad **abitazioni civili** con stato conservativo ottimo; il valore di mercato minimo al mq è di € 2.900,00 e il massimo di € 4.100,00; per le locazioni il valore minimo è di 8,60 €/mq x mese e il valore massimo di 13,00 €/mq x mese.

I valori OMI 1° semestre 2022 riferiti a **box auto** con stato conservativo normale; il valore di mercato minimo al mq è di € 1.350,00 e il massimo di € 1.800,00; per le locazioni il valore minimo è di 5,50 €/mq x mese e il valore massimo di 7,80 €/mq x mese.

Dal calcolo per l'individuazione del valore del saggio risulta:

**Corpo 1 - Appartamento con annesso vano cantina (sub.153)**

$$r^1 = 8,60 \text{ €/m}^2 \times 12 / 2.900 \text{ €/m}^2 = 3,55\%$$

$$r^2 = 13,00 \text{ €/m}^2 \times 12 / 4.100 \text{ €/m}^2 = 3,80\%$$

$$r = (r^1 + r^2) / 2 = 3,675\%$$

**Corpo 2 - Box auto pertinenziale (sub.254)**

$$r^1 = 5,50 \text{ €/m}^2 \times 12 / 1.350 \text{ €/m}^2 = 4,88\%$$

$$r^2 = 7,80 \text{ €/m}^2 \times 12 / 1.800 \text{ €/m}^2 = 5,20\%$$

$$r = (r^1 + r^2) / 2 = 5,04\%$$

**Valutazione della nuda proprietà e del diritto di abitazione PER ANNI 20****Corpo 1 - Appartamento con annesso vano cantina (sub.153)**Calcolo valore del diritto di abitazione (**Vdu**)=

$$\mathbf{Vdu} = Ru (q^{20} - 1) / rq^{20} = \frac{\mathbf{€ 11.141,71 [(1+0,03675)^{20}-1]}}{0,03675 (1+0,03675)} = \frac{\mathbf{11.789,80099}}{0,075637} =$$

= 155.873,4612 arrotondato a **€ 155.873,00****Calcolo della nuda proprietà**

Lo scrivente premette che il valore del diritto di abitazione può essere ottenuto sottraendo dal “valore normale del bene” (valore di stima) il valore della nuda proprietà del bene stesso.

Valore piena proprietà = € 326.686,00 -

Valore diritto di abitazione = € 155.873,00 =**VALORE NUDA PROPRIETÀ = € 170.813,00****Corpo 2 - Box auto pertinenziale (sub.254)**Calcolo valore del diritto di abitazione (**Vdu**)=

$$\mathbf{Vdu} = Ru (q^{20} - 1) / rq^{20} = \frac{\mathbf{€ 2.029,31 [(1+0,0504)^{20}-1]}}{0,0504 (1+0,0504)} = \frac{\mathbf{3.396,224806}}{0,134748} =$$

= 25.204,26875 arrotondato a **€ 25.204,00****Calcolo della nuda proprietà**

Lo scrivente premette che valore del diritto di abitazione può essere ottenuto sottraendo dal “valore normale del bene” (valore di stima) il valore della nuda proprietà del bene stesso.

Valore piena proprietà = € 38.145,00 -

Valore diritto di abitazione = € 25.204,00 =**VALORE NUDA PROPRIETÀ = € 12.941,00****Valore lotto con decurtazione valore diritto di abitazione per 20 anni**

Corpo 1 - Valore nuda proprietà = € 170.813,00 +

Corpo 2 - Valore nuda proprietà = € 12.941,00 =**TOTALE LOTTO -VALORE NUDA PROPRIETÀ = € 183.754,00**

Lo scrivente, rispetto al calcolo così proposto, si rimette alla decisione dell'Ill.mo Giudice in merito alla congruità del valore ricavato.

**9.6 Adeguamenti della stima (detratto diritto di abitazione per 20 anni)**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 (Corpi 1 e 2)</b>   | € 183.754,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 9.187,70         |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:               | -€ 3.650,00         |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi :   | -€ 1.917,55         |
| <b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni (detratto diritto di abitazione per 20 anni)</u></b> | <b>€ 168.998,75</b> |

**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.

**9.7 Valutazione della nuda proprietà e del diritto di abitazione PER ANNI 25****Corpo 1 - Appartamento con annesso vano cantina (sub.153)**

Calcolo valore del diritto di abitazione (**Vdu**)=

$$\mathbf{Vdu} = Ru (q^{25} - 1) / rq^{25} = \frac{\mathbf{€ 11.141,71 [(1+0,03675)^{25}-1]} = \mathbf{16.324,7555}}{0,03675 (1+0,03675)^{25}} = \frac{\mathbf{16.324,7555}}{0,090595}$$

= 180.194,8838 arrotondato a **€ 180.194,00**

**Calcolo della nuda proprietà**

Lo scrivente premette che il valore del diritto di abitazione può essere ottenuto sottraendo dal "valore normale del bene" (valore di stima) il valore della nuda proprietà del bene stesso.

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Valore piena proprietà =              | € 326.686,00 -        |
| <u>Valore diritto di abitazione =</u> | <u>€ 180.194,00 =</u> |
| <b>VALORE NUDA PROPRIETÀ =</b>        | <b>€ 146.492,00</b>   |

**Corpo 2 - Box auto pertinenziale (sub.254)**Calcolo valore del diritto di abitazione (**Vdu**)=

$$\mathbf{Vdu} = Ru (q^{25} - 1) / rq^{25} = \frac{\underline{\underline{\text{€ } 2.029,31 [(1+0,0504)^{25}-1]}}}{0,0504 (1+0,0504)} = \frac{\underline{\underline{4.908,39965}}}{0,172305} =$$

= 28.486,69308 arrotondato a **€ 28.486,00****Calcolo della nuda proprietà**

Lo scrivente premette che valore del diritto di abitazione può essere ottenuto sottraendo dal "valore normale del bene" (valore di stima) il valore della nuda proprietà del bene stesso.

Valore piena proprietà = € 38.145,00 -

Valore diritto di abitazione = € 28.486,00 =**VALORE NUDA PROPRIETÀ = € 9.659,00****Valore lotto con decurtazione valore diritto di abitazione per 25 anni**

Corpo 1 - Valore nuda proprietà = € 146.492,00 +

Corpo 2 - Valore nuda proprietà = € 9.659,00=**TOTALE LOTTO -VALORE NUDA PROPRIETÀ = € 156.151,00**

Lo scrivente, rispetto al calcolo così proposto, si rimette alla decisione dell'III.mo Giudice in merito alla congruità del valore ricavato.

**9.8 Adeguamenti della stima (detratto diritto di abitazione per 25 anni)**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 (Corpi 1 e 2)** € 156.151,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 7.807,55**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 3.650,00**
- Debiti condominiali ultimi due esercizi : **-€ 1.917,55**

**Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni**  
**(detratto diritto di abitazione per 25 anni)**

**€ 142.775,90**

**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.

#### **9.10 Riepilogo prezzi base del LOTTO al netto delle decurtazioni**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Prezzo Base d'asta – Piena proprietà</b>                     | <b>€ 341.021,90</b> |
| <b>Prezzo Base d'asta – Detratto diritto abitazione anni 20</b> | <b>€ 168.998,75</b> |
| <b>Prezzo Base d'asta – Detratto diritto abitazione anni 25</b> | <b>€ 142.775,90</b> |

### **10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

### **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 14.11.2022

**l'Esperto Nominato  
arch. Diego Emilio Fiore**



## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;

all. 02 - Certificato di stato civile e anagrafico di matrimonio;

all. 03 - Visura storica per subalterno (sub.153);

all. 04 - Elaborato planimetrico

all. 05 - Planimetria catastale (sub.153);

all. 06 - Estratto di mappa;

all. 07 - Visura storica per subalterno (sub.254);

all. 08 - Planimetria catastale (sub.254);

all. 09 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI5 e Rho);

all. 10 - Certificazione notarile in atti;

all. 11 - Atto di provenienza e ACE (scaduto);

all. 12 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;

all. 13 - Accordo di Separazione e Nota di trascrizione provvedimento di assegnazione coniugale;

all. 14 – Ispezione Ipotecaria trascr. OMISSIS del 17.03.2013

all. 15 – Estratto conto spese condominiali;

all. 16 - Regolamento di condominio;

all. 17 - Permesso di costruire n. 182 del 18.09.2008 e voltura;

all. 18 - DIA in variante del 4.08.2010 ed elaborati grafici;

all. 19 - DIA in variante del 13.06.2011 ed elaborati grafici;

all. 20 - DIA in variante del 13.09.2011 ed elaborati grafici;

all. 21 - Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 13.09.2011 + allegati).