

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 2.288/2011

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA.

Appartamento con soffitta.



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A

Milano, via Oxilia 7, appartamento al piano secondo con soffitta pertinenziale al quinto sottotetto.

Categoria A4 (abitazioni popolari), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 32 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita catastale 251,77 Euro.

**Foglio 231, Particella o mappale 283, Subalterno 702**

### Stato occupativo

Corpo A al sopralluogo, libero ai fini della procedura, e libero.

### Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

### Comproprietari.

Oltre al ... .., nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico, Euro 113.000 (arrotondato).**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.



## LOTTO 1.

Appartamento al secondo piano con soffitta al piano quinto sottotetto.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

---

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano, Milano, via Oxilia 7, appartamento al piano secondo con soffitta pertinenziale al quinto sottotetto.

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

... .., C.f. ... .., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al Catasto fabbricati.

*Intestazione:*

- ... .., C.f. ... .., piena proprietà per la quota intera.

*Dati identificativi: Foglio 231, Particella o mappale 283, Subalterno 702*

Milano, via Oxilia 7, appartamento al piano secondo con soffitta al quinto sottotetto.

Categoria A4 (abitazioni popolari), zona censuaria 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 32 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita catastale 251,77 Euro.

*Indirizzo:* via via Oxilia 7 a Milano, piani secondo e quinto sottotetto.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 1.4 Coerenze.

- Piano secondo, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliari, parti comuni (ballatoio) da cui si accede, mappale 285, Mappale 287.
- Piano quinto sottotetto, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, spazi comuni da cui si accede.

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE.

---

#### Corpo A

#### 2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.

- L'edificio in questione si colloca in Nino Oxilia e appartiene al Municipio 2. Si tratta di una zona che fa da cerniera tra i quartieri Turro, Maggiolina, Loreto e Casoretto e ha origine da un'aggregazione alla città di territori extra-cittadini, come Turro, risalente agli anni '20 del 900. Tale area si estende verso Nord-Est dal centro cittadino.
- Di recente al quartiere, sprovvisto di un nome che lo identificasse, è stato conferito in nome Nolo (North of Loreto). L'area, piuttosto popolosa, con una percentuale di abitanti stranieri pari a circa il 30% è di recente soggetta ad interesse da parte di giovani artisti: sono molte, infatti, le attività legate alla cultura aperte negli ultimi anni: gallerie d'arte, mostre di fotografie, studi creativi, co-working. L'interesse dei nuovi residenti nasce grazie al clima multi-etnico che caratterizza l'area stessa.
- Nel quartiere sono consolidate le funzioni residenziale e commerciale, localizzate in edifici a cortina, allineati al margine delle strade. I quartieri limitrofi sono simili ma senza una analoga spinta alla rigenerazione anche da parte degli stessi abitanti.
- L'area si trova a poca distanza dal campus universitario di città studi, circa 2 km e dall'ospedale San Raffaele Turro.
- La zona si avvantaggia per la presenza di diverse risorse verdi, tra cui:



- Parco del Trotter, Cassina de Pomm, il Naviglio della Martesana e il Parco Martiri della Libertà
- Si tratta di un quartiere ben collegato con la città grazie alla vicinanza alla Stazione Centrale, ideale per chi viaggia.
- La stazione della metropolitana più vicina è Pasteur, dista solo 400 m (linea rossa).

Fascia/zona: quartiere semi centrale.

Destinazioni prevalenti: residenziale.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione in condominio di piccole dimensioni, tipo popolare o civile, con negozi al piede.

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

## 2.2 Principali collegamenti pubblici.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus – tram; metropolitana MM 2 e MM 3 fermata FS Centrale; MM 1, fermata Pasteur. Collegamento alla rete autostradale: svincolo tangenziale Lambrate.

## 2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A e Atti di fabbrica - Allegati G).

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato condominiale la cui costruzione è databile ai primi anni del Novecento.

Si tratta un esempio di edilizia dei primi del secolo scorso assimilabile al tipo della casa di ringhiera con una conformazione ad L con il lato lungo (corpo singolo con unica falda) che si protende all'interno mentre il lato corto (corpo doppio con doppia falda e cappuccine su strada).

La facciata su strada è molto equilibrata e molto ben tenuta o recentemente restaurata. L'intonaco di colore rosso acceso contrasta con i quattro balconcini che sono disposti simmetricamente e con le cornici bianche delle finestre e porte finestre.

Il portone occupa una delle quattro luci del piano terra che è rifinito mediante cemento decorativo a imitazione dei conci di pietra. L'accesso avviene attraverso un androne che conduce al cortile interno contiguo ad altri cortili di edifici analoghi.

La facciata interna verso il cortile, così come i fabbricati che definiscono lo spazio del cortile stesso, è intonacata e tinteggiata di "giallo Milano" e pavimentata in quadrotti di graniglia

Dal cortile è possibile salire al piano mediante un ascensore che porta sino al quarto piano; per giungere al quinto piano sottotetto occorre poi fare una ulteriore rampa di scale. Giunti ai diversi piani, attraverso un ballatoio, si raggiungono le varie unità immobiliari del lato parallelo alla strada.

Lungo ciascun ballatoio è presente un servizio igienico che originariamente aveva uso comune.

In sintesi,

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
<b>Fabbricato / condominio</b>	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
<b>Fondazioni</b>	materiale/tipologia: muratura in mattoni pieni	non verificabile
<b>Strutture verticali</b>	materiale/tipologia: murature portanti in mattoni pieni e c.a.	non verificabile
<b>Solai</b>	in verosimilmente in legno	non verificabile
<b>Murature perimetrali</b>	Murature portanti e di facciata in mattoni pieni, intonacate e tinteggiate verso l'esterno nei toni del rosso (su strada) e del giallo (verso cortile interno)	Le facciate sono in buone condizioni



<b>Copertura</b>	Copertura a falde con struttura in legno con manto in cotto, senza isolamento tranne che al di sopra delle porzioni recuperate a residenza (corpo di fabbrica su strada).	in condizioni variabili
<b>Portone di ingresso</b>	Accesso dalla strada tramite portone in metallo anodizzato e vetro.	in ottime condizioni e perfettamente funzionante.
<b>Parti comuni interne ed esterne</b>	Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra naturale (scaglie di marmo policrome). Cortile con pavimentazione in cemento liscio. Scale comuni a rampe parallele con gradini in pietra come i ballatoi.	in buone condizioni
<b>Fognatura</b>	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
<b>Elettrico</b>	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati nell'imbotte del portoncino di ingresso in apposita nicchia.	funzionante
<b>Gas</b>	I contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	
<b>Antenna collettiva</b>	Assente	
<b>Antifurto</b>	Assente	
<b>Telefonico</b>	Sotto traccia	
<b>Citofonico</b>	Tipo audio	funzionante
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo	Non funzionante
<b>Impianto idrico</b>	Sotto traccia	funzionante
<b>Ascensore</b>	Presente sino al quarto piano.	
<b>Portineria</b>	Assente	
<b>A.P.E. condominiale.</b>	La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è assente.	

## 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

### Corpo A.

Si tratta di un appartamento presenta singola esposizione verso il cortile.

All'appartamento si accede da un portoncino a doppia anta a battente con sopra luce che immette in un primo locale soggiorno – pranzo in cui sono presenti gli attacchi per la cucina. Il secondo locale corrisponde a una grande camera da letto; tra i due locali è presente il bagno.

Le finiture sono semplici e richiedono una attualizzazione. Gli impianti sono obsoleti. Lo stato manutentivo è appena sufficiente.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari di circa 300 cm
- singola esposizione;
- bagno cieco
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- pavimenti: ceramica all'interno



- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura a doppio battente
- infissi esterni: originali, in legno con vetro singolo con persiane esterne.
- porte interne non presenti;
- impianto elettrico: sotto traccia, senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in ghisa
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler nel primo locale in prossimità dell'ingresso)
- contatore del gas per l'unità: all'interno dell'unità tra la porta di ingresso e la finestra sulla parete perimetrale verso il cortile.
- contatore elettrico in nicchia nell'imbotte della porta di ingresso.
- Citofono solo audio.

Condizioni generali dell'unità: in condizioni sufficienti.

## 2.5 Certificazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è in scadenza per decorrenza dei 10 anni di validità al 26.07.2025 (Allegato I)

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione del bene.

#### Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05.11.2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta libero ai fini della procedura, libero e vuoto. Anche il sottotetto risulta quasi vuoto.

### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

L'Agenzia delle Entrate ad oggi non ha dato riscontro, nonostante abbia protocollato l'Istanza presentata; l'amministratore di condominio tuttavia precisa che dal momento in cui l'immobile è stato acquisito dal Demanio esso è sempre stato vuoto e con i sigilli sulla porta; si tende a escludere che esistano contratti di locazione registrati in corso di validità per l'unità oggetto di valutazione (Allegato B).

## 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

### 4.1 Attuali proprietari dal 8.03.2022

- ... .., C.f. ... .., piena proprietà per la quota intera, comproprietari, nessuno.

In forza di sentenza di confisca dei beni di cui alla trascrizione del 19.05.2022, Registro particolare 27.597, Registro generale 39.662, Pubblico ufficiale, Tribunale ordinario di Milano, numero di Repertorio 8.370 del 08.03.2022.

### 4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

#### Dal 14.03.2005 al 08.03.2022

- ... .., nat... in ... (...) il ... .., C.f. ... .., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08.03.2022;
- ... .., nat... in ... (...) il ... .., C.f. ... .., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08.03.2022.

In forza di atto di compravendita del 21.03.2005, Registro particolare 10.779, Registro generale 18.769, Pubblico ufficiale, Filippo Salvo, numero di Repertorio 22.232/8.828 del 14.03.2005, a favore di ... .., nat... in ... (...) il ... ..,



C.f. ... .., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08.03.2022 e ... .., nat... in ... (...) il ... .., C.f. ... .., proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 08.03.2022 e contro ... .., nat... in ... (...) il ... .., C.f. ... .., piena proprietà, per la quota intera.

Dal 29.09.1998 al 14.03.2005

- ... .., nat... in ... (...) il ... .., C.f. ... .., proprietà, ..., piena proprietà, per la quota intera.

Nota bene.

Manca nel fascicolo la *Certificazione notarile*.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - **Allegato D**) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna che sia stata trascritta oltre a quelle elencate di seguito al paragrafo "trascrizioni".
- Misure penali.  
Nessuna che sia stata trascritta oltre a quelle elencate di seguito al paragrafo "trascrizioni".
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...  
I proprietari *danti causam* del ... .., risultavano coniugati al momento dell'acquisto, secondo la legge egiziana.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Nessuna
- Eventuali note.  
Nessuna che sia stata trascritta.

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

#### Iscrizioni

21.03.2005

- Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo atto del notaio Filippo Salvo del 14.03.2005 numero di repertorio 22.233/8.829 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 21.03.2005 al Registro generale 18.770 e al Registro particolare 4.116

#### Pignoramenti.

23.01.2023

- Verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 10.477/2011 del 27.05.2011, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 23.01.2023 al Registro generale 56.245 e al Registro particolare 38.198.

21.09.2011

- Verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 12.705 del 24.06.2011, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Milano I in data 23.01.2023 al Registro generale 57.471 e al Registro particolare 39.010

### 5.3 Trascrizioni.

21.03.2005

- Trascrizione atto tra vivi – Compravendita del 21.03.2005 Registro particolare 10.779, Registro generale 18.769, Pubblico ufficiale, Filippo Salvo, numero di Repertorio 22.232/8.828 del 14.03.2005.

07.03.2013



- Trascrizione tipo Decreto di sequestro preventivo, Registro particolare 9.035, Registro generale 18.769, Pubblico ufficiale, Tribunale ordinario di Milano, ufficio GIP, numero di Repertorio 45.620/2012 del 30.09.2012.

19.05.2022

- Trascrizione tipo Sentenza di confisca dei beni, Registro particolare 27.597, Registro generale 39.662, Pubblico ufficiale, Tribunale ordinario di Milano, numero di Repertorio 8.370 del 08.03.2022.

#### 5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

### 6. CONDOMINIO (Allegati H).

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, amministrato da Valentina Pesenti del gruppo Ammicasa S.r.l. Il giorno 07.01.2025 l'amministratrice ha dato riscontro alle richieste di precisazione sulla situazione condominiale:

- Competono 25,91 millesimi di comproprietà sull'area e su tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni condominiali.
- Spese ordinarie annue medie di gestione immobile; previsione per l'anno 2024-25, Euro 750
- **Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), totale circa Euro 1.500 (stima)**
- Arretrati complessivi a carico della proprietà, circa Euro 16.651,94
- Nessuna causa in corso tra il condominio e i condomini.
- Sono previste spese straordinarie già deliberate riguardanti l'impianto elettrico comune per Euro 433 circa relative all'unità oggetto di valutazione.

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 comuni 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 delle parti comuni.

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

Nessuno. Si allega il Regolamento di condominio (**Allegato H1**)

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

Il fabbricato non è accessibile. L'unità immobiliare è difficilmente adattabile.

### 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta prima del 01.09.1967.

#### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**Allegati G**).

Si è fatta richiesta presso l'archivio storico del Castello Sforzesco essendo il fabbricato verosimilmente costruito ai primi del Novecento.

A seguito della dichiarazione di irreperibilità dei documenti edilizi (come riscontrato dal Comune di Milano e dall'archivio storico, a seguito di una precedente richiesta relativa allo stesso fabbricato: gli elementi di riferimento per il confronto tra lo stato di fatto rilevato e uno stato autorizzato, risultano essere, dunque, la planimetria in possesso dei proprietari nonché l'atto di provenienza in cui viene dichiarata l'epoca di costruzione ante 1967 e che non sono state eseguite successivamente opere soggette ad autorizzazione edilizia. Tuttavia, occorre rilevare che le case di ringhiera non erano provviste di bagni privati e che in effetti venivano utilizzati i bagni comuni posti all'inizio di ogni ballatoio e/o ad ogni piano; ciò conferma che l'appartamento abbia subito un intervento per la realizzazione del bagno interno come anche precisato nelle dichiarazioni urbanistiche sempre all'interno dell'atto di provenienza che riporta una pratica di condono edilizio (Permesso di costruire in sanatoria del 10.12.2004 P.G. 1.236.834 per il quale non si ha notizia del relativo perfezionamento (entro il 2005) a seguito della trasmissione al Comune di variazione ai fini dell'imposta comunale e dello smaltimento dei rifiuti urbani, nonostante venga dichiarato il saldo





delle oblazioni previste.

Si allega il Certificato di agibilità acquistato dal Comune di Milano attraverso le procedure *on line* (**Allegato G1**) che tuttavia è riferito solo al piano terra.

## 7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 65/2014, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta dal PGT vigente del Comune di Milano, Tessuto urbano consolidato di recente formazione, in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, Tessuti urbani compatti a cortina. Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico. **Spazi a vocazione pedonale.**

## 7.3 Conformità edilizia.

Rispetto alla planimetria catastale del 1954 (in mancanza degli atti di fabbrica), lo stato di fatto non presenta difformità.

## 7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'unità risultava conforme alla planimetria catastale (**Allegato F1**) che è anche l'ultima (più recente) planimetria in atti.

# 8. CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati).

### Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<b>Corpo A</b>					
appartamento	30,22	24,65			30,22
soffitta			4,8	30%	1,44
					<b>31,66</b>



## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2024 – Periferica che dà quotazioni **da Euro/mq 3.000 a Euro/mq 3.400** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 3.115 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità nella media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: solo un immobile in vendita (non ancora venduto, che, tuttavia, non sembra comparabile a quello in oggetto). Il prezzo medio del venduto negli 8 anni passati, nello stesso condominio è di 147.000 Euro.
- Camera di commercio di Milano, per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare, **2.750 / 3.800 Euro /mq.**

### 9.2 Valutazione.

#### Lotto 1.

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
<b>Corpo A</b>			
appartamento	30,22		
soffitta	1,44		
	<b>31,66</b>	<b>3.800,00</b>	<b>120.308,00</b>



**9.3 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 in questa relazione.

Nota bene. Si tratta di un 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, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>120.308,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.015,40
Regolarizzazione catastale e edilizia	0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	1.500,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	112.792,60
arrotondato	<b>113.000,00</b>

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 2 gennaio 2025

L'esperto nominato,



### 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. **Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.**
- C. Ispezioni ipotecarie.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica /agibilità
- H. Documentazione condominiale.
- I. Verifica esistenza APE.

