

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 238 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano

Via Carlo Maria MAGGI n. 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Carlo Maria Maggi n. 14 - Milano

Categoria: A/2 [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 310 - particella 494 - subalterno 514

Categoria: C/6 [posto auto coperto]

Dati Catastali: foglio 310 - particella 494 - subalterno 515

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato dall'esecutato - libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.932.700,00

(unmilionenovecentotrentaduemilasettecento)

LOTTO UNICO --- appartamento con posto auto

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene: In Comune di Milano - via Carlo Maria Maggi n. 14 - appartamento di abitazione posto al piano 3°, con cantina al piano 2° interrato e posto auto coperto al piano 1° interrato.

1.2. Così composto:

Sub. 514:

Ampio salone – cucina abitabile – n. 3 bagni – n. 5 camere – corridoi di disimpegno – ripostiglio. Vano di cantina al piano 2° interrato.

Sub. 515:

Posto auto coperto al piano 1° interrato – delimitato in parte dalla muratura d'ambito del fabbricato ed in parte da verniciatura a pavimento.

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

Eventuali comproprietari: nessuno

1.4. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:
(all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

🕒 dati identificativi: foglio 310 - particella 494 - sub. 514

🕒 dati classamento: Zona censuaria 1 - cat. A/2 - classe 4 – consistenza vani 11 - superficie catastale: mq. 225 – 226 - Rendita: Euro 3.067,75

Indirizzo: via Carlo Maria Maggi n. 14 - Piano 3 - S2

Dati derivanti da: costituzione del 27.02.1992 n. 103755.

⌚ dati identificativi: foglio 310 - particella 494 - sub. 515

⌚ dati classamento: Zona censuaria 1 - cat. C/6 - classe 5 - consistenza mq. 16 - superficie catastale: mq. 16 Rendita: Euro 192,54.

Indirizzo: via Carlo Maria Maggi n. 14 - Piano 3 - S2

Dati derivanti da: costituzione del 27.02.1992 n. 103755.

Coerenze sub. 514, da nord in senso orario: appartamento

Altra proprietà - cortile comune - altra proprietà - via C.M. Maggi - via Canonica - via Balestrieri.

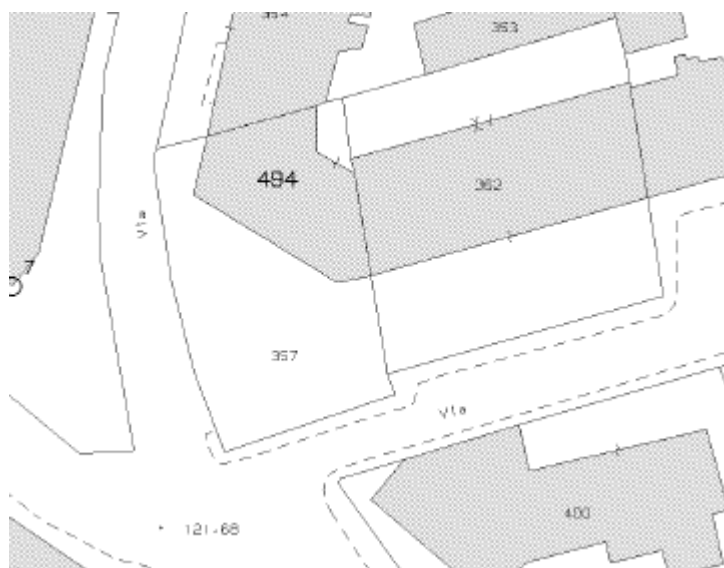
Cantina

Terrapieno del cortile comune - altra proprietà - corridoio comune - altro vano di cantina.

Coerenze sub. 515, da nord in senso orario: posto auto

Altro posto auto - disimpegno comune - altro posto auto - intercapedine verso via Canonica e verso via Balestrieri.

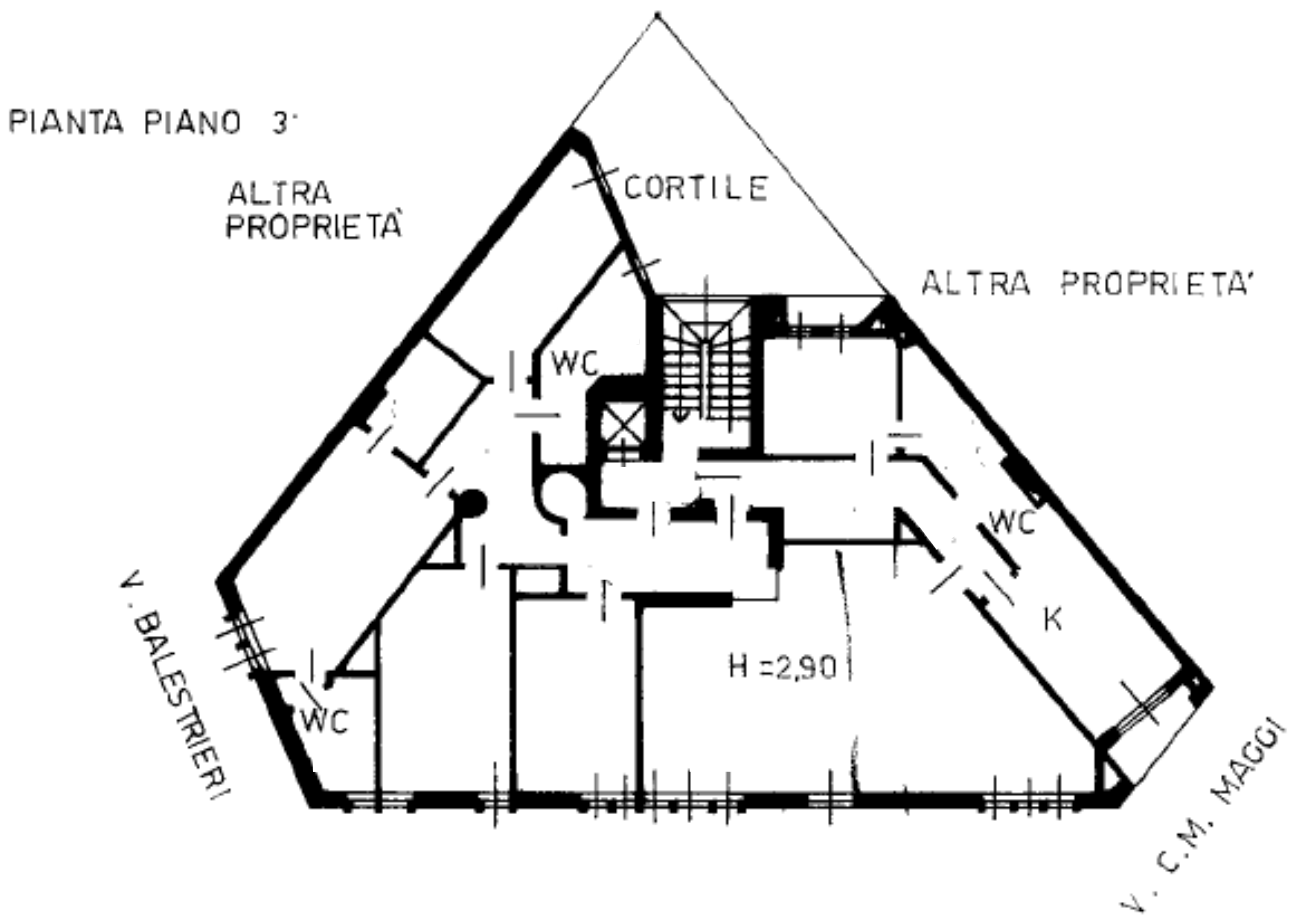
Stralcio estratto mappa catastale Fg. 310 - mapp. 494 e 362 Milano



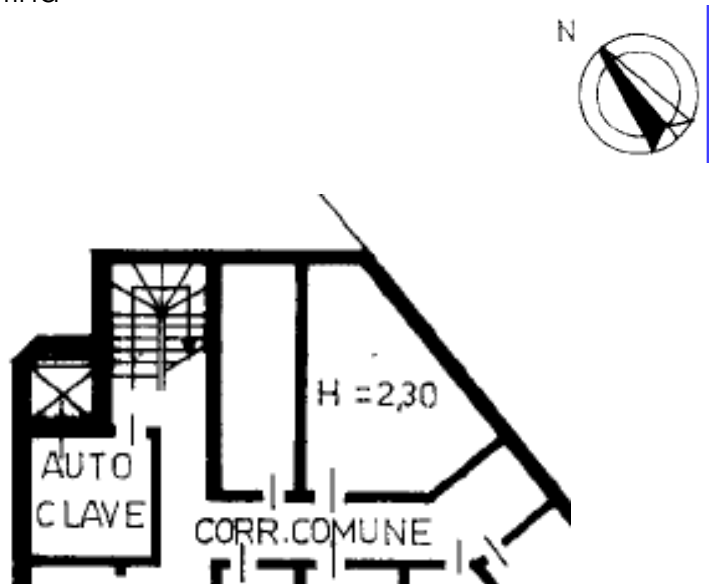
N



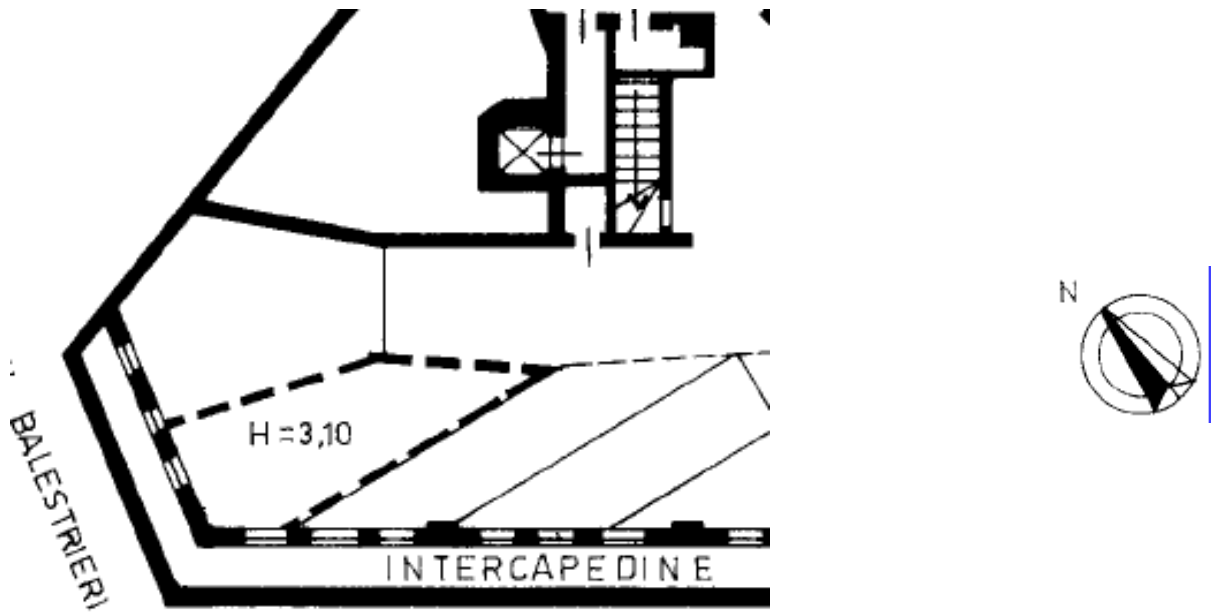
Piano terzo



Piano 2° interrato - vano cantina



Piano 1° interrato - posto auto



1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale / CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; secondaria in paese e limitrofi..

Servizi offerti dalla zona: vasta dotazione in zona di centro storico.

Principali collegamenti pubblici: bus - tram – metropolitana Moscova linea 2

Collegamento alla rete autostradale: oltre la circonvallazione esterna.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

L'edificio prospetta 3 vie ed è dotato di cortiletto interno, ha negozi al piano terreno; l'ultimo piano è arretrato ed è coperto a tetto.

- struttura: in c.a. con copertura a falde;
- facciate: intonaco tinteggiato e mattoni a vista – cementi decorativi lineari - parapetti balcone in ferro ed in pannelli cementizi; facciate interne intonacate e tinteggiate, con parapetti balcone in ferro.
- accesso da strada: pedonale in metallo anodizzato e vetro – carraio con cancello in metallo;
- ascensore: presente – n. 1 impianto per la scala di interesse;
- guardiola portineria – servizio giornaliero.
- condizioni generali dello stabile: discrete, considerandole come da costruzione originaria.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2.A fotografie)

L'atrio di ingresso del fabbricato ha pavimenti in marmo e boiserie alle pareti, con ampie vetrate.

Le scale sono rivestite in marmo. Il cortile è pavimentato, con fioriere.

La proprietà dell'Esecutato comprende un vasto appartamento di abitazione che si sviluppa al 3° piano – scala "B", con affaccio sulle 3 vie e sul cortile interno, oltre a vano cantina e posto auto coperto.

Attualmente l'appartamento risulta organizzato in due parti, con separato ingresso (il tamponamento di un passaggio/vano porta, ad ottenimento della suddivisione, è coperto da arredo).

- pareti e plafoni: rasati e tinteggiati - pareti dei bagni piastrelate / parzialmente piastrelate – pareti cucina piastrelate – presenti controsoffitti;
- pavimenti: prevalentemente in parquet – in piastrelle di ceramica nel disimpegno della zona giorno, in cucina e nel bagno della camera con cabina armadio – in piastrelle di ceramica nel bagno presso la cucina ed in quello presso il cucinotto.

- infissi esterni: finestre e porte finestra in legno con vetro termocamera e tapparelle — portoncini di ingresso in legno, con più serrature.
- porte interne: tamburate in legno ed in legno e vetro, -
- imp. elettrico: sotto traccia – presenti salvavita;
- impianto citofono: presenti n. 2 videocitofoni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni/scaldasalviette con valvole contaconsumo;
- acqua calda sanitaria centralizzata;
- impianto gas: fuochi a gas in cucina (contatore sul balcone) – nel cucinotto il piano cottura è a induzione.
- servizi igienici n. 3: n. 2 con lavabo, vaso, bidet e doccia - n. 1 (camera con cabina armadio) con lavabo, vaso, bidet e vasca. Nel bagno presso il cucinotto è presente spazio lavatrice.
- impianto di condizionamento: l'esecutato ha informato non essere funzionante;
- balconcini pavimentati in piastrelline di klinker.
- condizioni generali dell'appartamento: buone - impianti da verificare.

Non sono stati resi disponibili certificazioni impianti, né di quelli privati né di quelli comuni.

2.3. Certificazioni energetiche (all. 2.B):

Come da ricerche, non risulta certificazione energetica.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona centrale del Comune di Milano, nei pressi dell'Arena Civica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti: come sopra.

2.6. Certificazione di idoneità statica: L'Amministrazione condominiale ha informato che sono in fase di redazione documenti tecnici, tra cui il Certificato di Prevenzione Incendi. Come da Allegati (all. 6).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato nelle date del 26 e 30 luglio 2024 (a causa dei una prima indisponibilità dell'esecutato); è stato reso accesso ai beni da parte del Custode Giudiziario. Al momento del sopralluogo i beni sono risultati utilizzati, con arredi presenti, come meglio indicato nella Relazione del Custode. L'appartamento risulta essere stato fisicamente frazionato tramite tamponamento di un corridoio/ vano porta (non verificabile la precisa modalità, per presenza di arredi su entrambi i lati).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione validi (all. 3).

4 PROVENIENZA (all. 4)

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -
proprietà 1/1

In forza di:

- ◆ Atto di accettazione espressa di eredità stipulato in data 21 ottobre 2020 - rep n. 11887 / 8151 – Notaio dr.ssa XXXXXXXX XXXX – trascritto a Milano l il 18 luglio 2024 ai nn. 50680 / 38050.

A FAVORE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della nuda proprietà subb. 514 e 515

CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della nuda proprietà subb. 514 e 515

- ◆ Atto per causa di morte - acquisto di legato – stipulato in data 4 aprile 2019 - rep n. 10597 / 7219 - Notaio dr.ssa XXXXXXXX XXXX – trascritto a Milano 1 il 18 luglio 2024 ai nn. 50675/38046.

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 subb 514 e 515

per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 sub. 514

XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 subb 514 515

CONTRO XXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente al diritto di usufrutto subb 514 e 515 per la quota di 1/1

Relativamente al diritto di abitazione sub. 514 per la quota di 1/1

L'Atto riguarda anche altri beni situati in altro comune.

- ◆ Atto tra vivi – rinuncia - stipulato in data 2 novembre 2020 - rep n.–
Notaio dr.ssa XXXXXXXX XXXX – trascritto a Milano 1 il 2 dicembre
2020 ai nn. 80275 /52350. Subb. 514 e 515

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX Per 1/2 diritto di usufrutto

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. TXXXXXXXXXXXX Per 1/2 diritto di usufrutto

- ◆ Atto tra vivi – rinuncia - stipulato in data 2 novembre 2020 - rep n.
11919 / 8170 – Notaio dr.ssa XXXXXXXX XXXX – trascritto a Milano l il
2 dicembre 2020 ai nn. 80277 / 52352. Subb. 514 e 515

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per 1/1 diritto di usufrutto

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Per 1/1 diritto di usufrutto

- ◆ Atto tra vivi – rinuncia - stipulato in data 2 novembre 2020 - rep n.
11919 / 8170 – Notaio dr.ssa XXXXXXXX XXXX – trascritto a Milano l il
2 dicembre 2020 ai nn. 80278 / 52353. Subb. 514 e 515

A FAVORE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per 1/1 diritto di abitazione

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. TTV NTN 29S17 C153 L Per 1/1 diritto di abitazione

Vi è precisato che in data 4 aprile 2019 e' stato pubblicato il testamento di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto n. 10597/7219 a rep. Notaio XXXXXXXX - registrato a
Cremona in data 11 aprile 2019 al n. 4260 serie 1t – e che la signora ha in par-
te disposto quanto segue: "1) lego in sostituzione di legittima a mio marito
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e a mio figlio XXXXXXXXXX l'usufrutto congiuntivo sull'in-
tero mio patrimonio con diritto reciproco di accrescimento per la durata di
anni 20 (venti). 2) - lego sempre a favore di mio marito XXXXX il diritto di abi-
tazione di tutto l'appartamento sito in Milano -via Carlo Maria Maggi 14"

- ◆ Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione - in
data 11 dicembre 2020 - rep n. 442692/88888/20 – trascritto a Milano
l il 17 dicembre 2020 ai nn. 84219 / 55030. Subb. 514 e 515

A FAVORE

XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Per ½ diritto di usufrutto

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Per ½ diritto di usufrutto

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Per 1/1 nuda proprietà

CONTRO XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1

2. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

- ◆ Atto di compravendita allegato "B" all'Atto stipulato in data 21 dicembre 1972 - rep n. 87234 / 21740 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXXX– trascritto a Milano l' 18 gennaio 1973 ai nn. 4500 / 5112. Subb. 514 e 515
Da XXXXXXXXXXXXX scrl.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni ipotecarie in atti certificate alla data del 01.03.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4), dalle trascrizioni che (già depositate in Atti e qui all'allegato 5) il notaio XXXXXXXX ha effettuato su impulso della scrivente, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 12.01 e 20.02 2024, ed ancora 04.10.2024, si evince:

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

- 🕒 Domande giudiziali o altre trascrizioni. Nessuna risultante.
- 🕒 Misure Penali. Nessuna risultante.
- 🕒 Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto

di abitazione del coniuge superstite.

Nessuna risultante.

- ⌚ Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

La scrivente precisa che, con ogni probabilità, una convenzione deve essere stata stipulata tra la società costruttrice ed il Comune di Milano, per la demolizione di vecchi fabbricati e la realizzazione della nuova costruzione, arretrata rispetto ad essi, con cessione di area per l'allargamento della via Canonica.

Non avendo il Comune reperito e messo a disposizione il fascicolo edilizio, non risulta possibile fornirne i dati.

- ⌚ Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo - iscritta a Milano l il 6.12.2023 ai nn. 85755 / 13606 a rogito Tribunale di Cremona in data 5.01.2023 rep. 10 - Capitale € 70.119,60 – Interessi € 9.880,40 – Spese € 20.000,00
Importo ipoteca € 100.000,00 -

Grava foglio 310 - particella 494 - subb. 514 e 515 Milano

a favore XX -

C.F. XXXXXXXXXXXX

quota 1/1 proprietà -

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

quota 1/1 proprietà

Ipoteca giudiziale - Decreto Ingiuntivo - iscritta a Milano 1 il 28.05.2024 ai nn. 35592 / 5351 a rogito Tribunale di Cremona in data 29.03.2024 rep. 223 - Capitale € 599.273,53 – Interessi € 201.651,10 – Spese € 35.000,00
Importo ipoteca € 835.924,63-

Grava foglio 310 - particella 494 - subb. 514 e 515 Milano
a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 diritto di abitazione -
quota 1/1 proprietà

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
quota 1/1 diritto di abitazione
quota 1/1 proprietà

Pignoramenti

Pignoramento - del 19.02.2024 rep. 588 Tribunale di Pavia – trascritto a Milano 1 il 29.02.2024 ai nn. 13709 / 10299.

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

quota 1/1 proprietà

a favore XX -

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX quota 1/1 proprietà

Grava foglio 310 - particella 494 - subb. 514 e 515 Milano

Altre trascrizioni

Le 2 trascrizioni che risultavano mancanti, sono state richieste da parte della scrivente al Notaio XXXXXXXXX, effettuate in data 18 luglio 2024 e, ricevute, sono state depositate nel fascicolo telematico.

6 CONDOMINIO (all.6)

La scrivente ha provveduto a richiedere informazioni e documentazione all'Amministrazione condominiale.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXX nella persona XXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati, con il dettaglio degli importi a debito a carico del Sig. XXXXXXXXXX, incluse le spese straordinarie già deliberate e richieste, nonché l'ultimo rendiconto da cui evincono le spese annue del Sig. XXXXXXXXXX. Fornito il Regolamento di Condominio.

L'Amministratore ha informato che, per gli altri documenti tecnici e soprattutto il Certificato Prevenzione Incendi, si procederà a breve ad affidare l'incarico per l'esecuzione delle opere di adeguamento, essendo stato ricevuto parere favorevole al progetto da parte dei VVF.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 56,79 app + p. auto

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 6.000,00 circa
- Spese condominiali non pagate ad oggi – € 28.170,00 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
non fornita specifica
- Cause in corso: nessuna comunicata.

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministrazione non ha fornito il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato. né le informazioni al proposito chieste. Inoltre, non sono state fornite certificazioni degli impianti comuni.

Allegato il Regolamento di Condominio. (all. 6)

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 7)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano quale "NAF – nuclei di antica formazione".

L'edificio non risulta vincolato. Le sede stradale di via Canonica e di via Maggi viene considerata negli "ambiti di rilevanza paesistica" (presenza arena - castello).

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

La scrivente ha inoltrato Domanda di accesso Atti relativa alla costruzione del fabbricato.

Ha ottenuto riscontro ed effettuato accesso presso l'archivio comunale centrale di via Gregorovius in data 13 settembre 2024.

In tale occasione ha, però, avuto accesso a fascicolo parziale, ossia relativo

alla costruzione anni '60 di cui al mappale 362 (ove è ubicato l'ingresso pedonale carraio del civico 14) e non alla costruzione di quella parte di fabbricato identificata al mapp. 494.



La scrivente ha richiesto in pari data ulteriori ricerche, ricevendo in data 7 ottobre 2024 comunicazione di posta certificata circa il fatto che "null'altro figura per atti di fabbrica oltre a quanto già visionato in relazione al civico richiesto".

Da quanto visionato presso l'Ufficio è risultato che il primo edificio realizzato, in arretrato e su demolizione di precedenti e cessione di area (su convenzione) al Comune di Milano, sia stato quello al mapp. 362. Nell'estratto mappa presente nel fascicolo di progetto risultano ancora indicate vecchie costruzioni in luogo della sede stradale di via Canonica e dell'attuale edificio al mapp. 494.

Circa l'Abitabilità / Agibilità: non avendo reperito il fascicolo edilizio di quel-

la parte di fabbricato in cui sono ubicati appartamento, vano cantina e posto auto, non è stato possibile verificare se per esso, o per l'intero edificio, sia stata rilasciata l'abitabilità. Inoltre, il servizio online del Comune di Milano – per ricerca di tale certificato – risulta perennemente inattivo.

Conformità edilizia e catastale:

Non risulta, per quanto sopra relazionato, possibile esprimersi circa la regolarità edilizia, se non limitatamente alle modifiche interne che l'esecutato ha informato esser state realizzate in assenza di progetto, e per cui occorrerà inoltrare richiesta di sanatoria ed effettuare rimessa in pristino.

Esse sarebbero desumibili (qualora la planimetria catastale fosse conforme a quanto originariamente progettato) dal confronto tra stato di fatto e risultanze catastali:

- Frazionamento dell'appartamento in due unità;
- Allargamento di una camera (ex cucina) verso il soggiorno;
- Formazione nuova cucina;
- Definizione confini tra ex cucina, bagno e dispensa (non indicate nella planimetria catastale);
- Formazione cucinotto presso bagno.

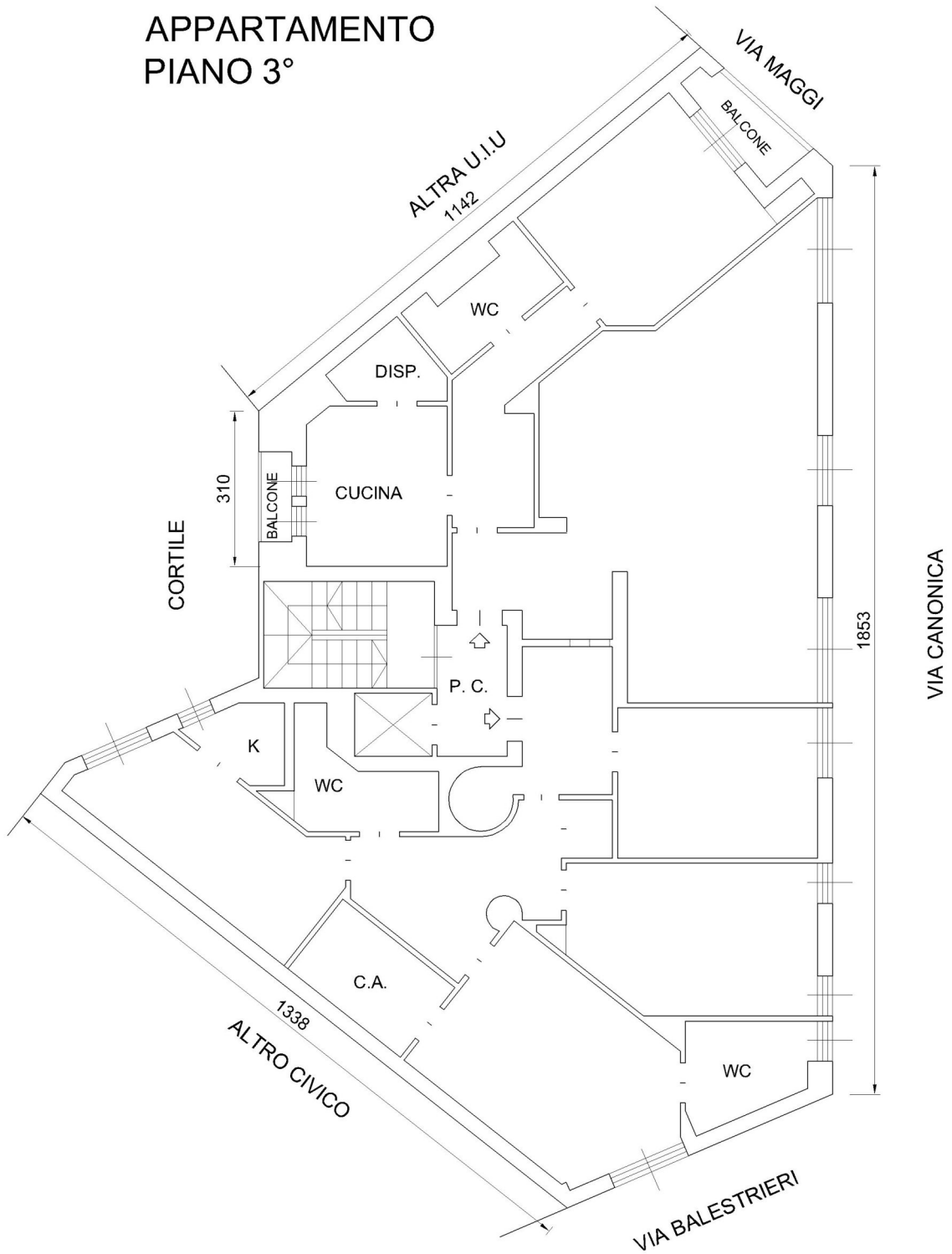
La scrivente ha rappresentato graficamente di seguito:

--- RILIEVI DA SOPRALLUOGO ---

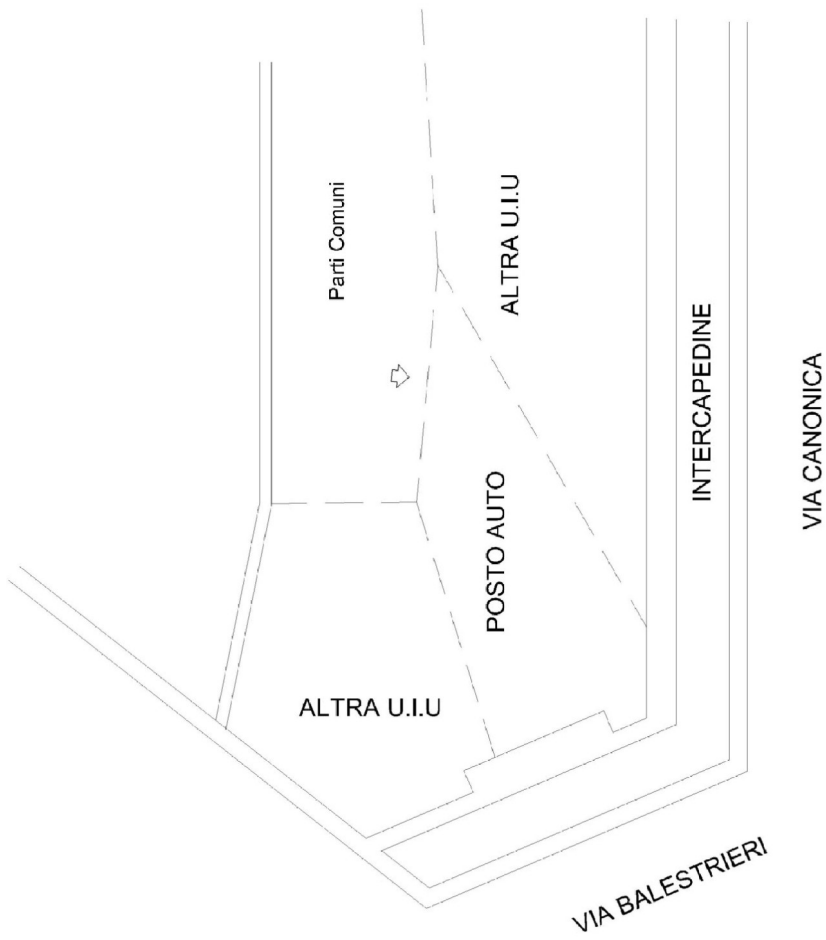
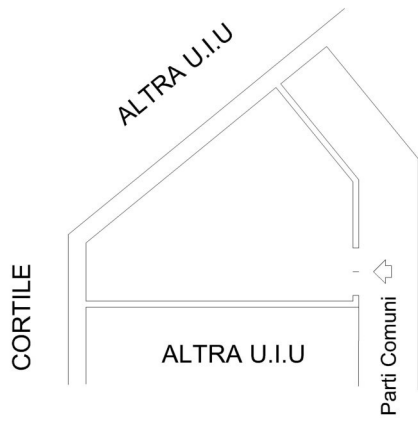
--- INDICAZIONE DELLE OPERE RECENTEMENTE ESEGUITE ---

--- RILIEVI DA SOPRALLUOGO ---

APPARTAMENTO
PIANO 3°

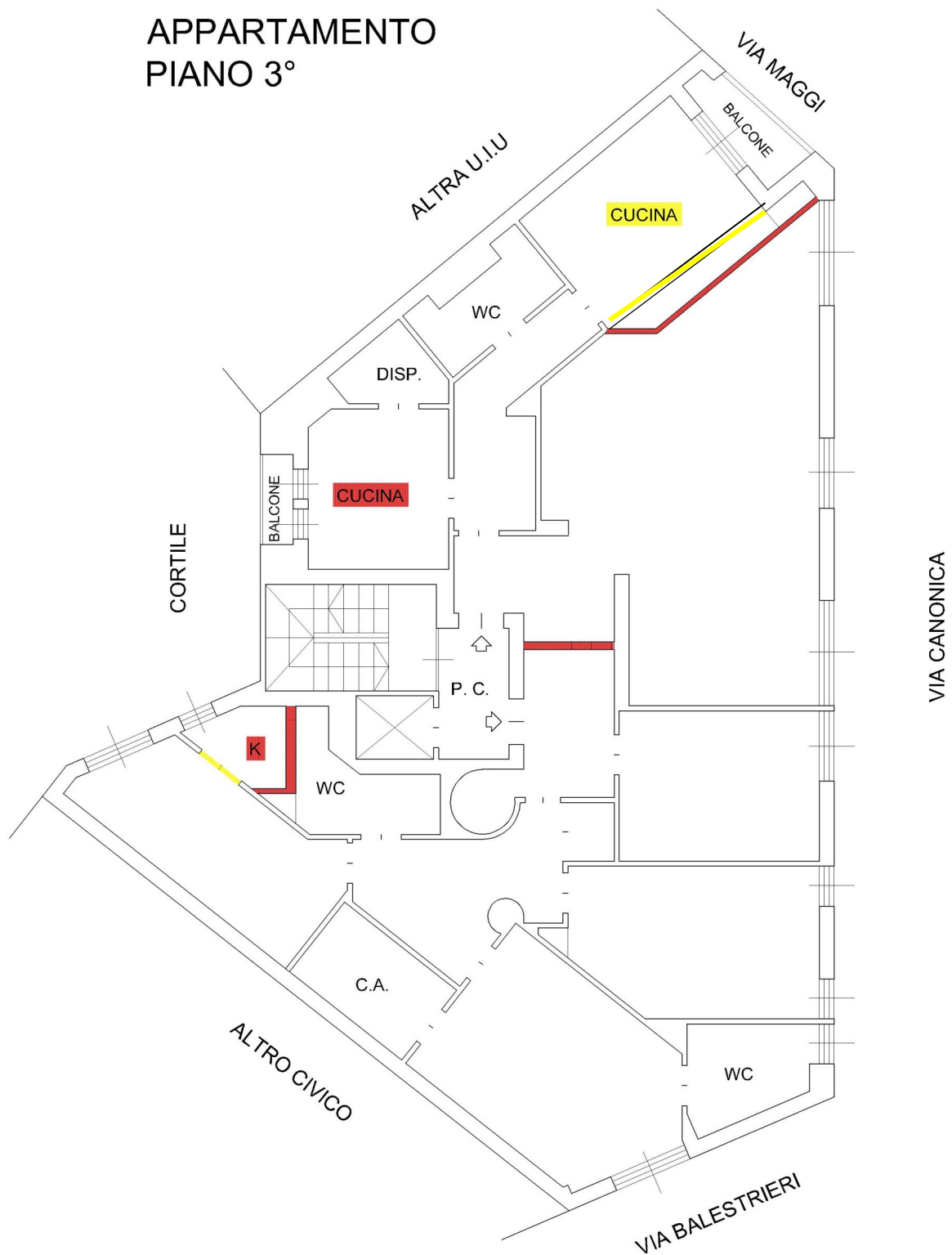


CANTINA PIANO 2° INTERRATO



--- INDICAZIONE DELLE OPERE RECENTEMENTE ESEGUITE ---

APPARTAMENTO PIANO 3°



Evidenziate in colore giallo le demolizioni - trasformazioni - evidenziate in colore rosso sono le realizzazioni, rispetto alle risultanze catastali.

La scrivente di seguito indica gli adeguamenti necessari:

- ⌚ Ritenendo di mantenere l'appartamento così come accatastato e pignorato, quindi NON frazionato, occorrerà la rimessa in pristino e quindi la demolizione/rimozione del tamponamento realizzato, e lo spostamento degli arredi installati;

Spesa prevedibile € 1.000,00 oneri fiscali compresi.

- ⌚ Ritenendo utile sanare quanto realizzato circa la disposizione degli ambienti, e conseguentemente aggiornare la situazione documentale allo stato di fatto, occorrerà:

- presentare al Comune richiesta di sanatoria, con oblazione di € 1.000,00 e competenze del tecnico incaricato per € 1.500,00 oneri fiscali compresi;
- presentare al Catasto l'aggiornamento, con competenze del tecnico incaricato per € 800,00 oneri fiscali compresi e diritti catastali per € 100,00 (con presentazione separata di planimetria appartamento e di planimetria cantina.)

La scrivente precisa che, per mantenere il cucinotto ricavato dall'originario bagno, occorrerà rimuovere il serramento porta, affinché tutto il locale oggi "pranzo" concorra a formare un seconda "cucina" di dimensioni corrette secondo il Regolamento Edilizio. In caso ciò non interessi, dovranno essere rimosse le attrezzature. Il tutto dovrà essere verificato dal Tecnico incaricato, previa verifica anche della corretta dimensione dei locali e dei rapporti aeroilluminanti, secondo le disposizioni di legge a quel momento vigenti.

Il tutto è indicato alla luce della documentazione ad oggi reperita.

8 CONSISTENZA

- Appartamento di abitazione sito al terzo piano:

dotato di due ingressi e composto da: disimpegno d'ingresso e corridoi, ampissimo ed articolato soggiorno, cucina con dispensa e balconcino, n. 5 camere, delle quali una con cabina armadio e bagno, una con balconcino, ed una dotata di cucinotto, altri 2 bagni.

N. 2 bagni con finestra – n. bagno cieco.

- a piano II interrato: ampio vano cantina.

- A piano I interrato: posto auto coperto.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari (residenza e posto auto), è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente; è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come indicato.

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

Abitazione p.3°	mq.	200,00	100%	200,00
Balconcini p. 3°	mq.	4,00	25%	1,00
Cantina p. S2	mq.	13,00	25%	3,25
Totale				204,25
Posto auto coperto p. S1	mq.	17,00	100%	17,00
TOTALE	mq.	234,00		

Superficie Lorda commerciale Totale	mq.	234,00
Superficie Virtuale	mq.	204,25 abitazione
	Mq.	17,00 posto auto

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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 e 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.

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.

a. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano Fascia/Zona: centrale - centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
Appartamento

Valore mercato	stato	valore minimo	valore massimo
Civile	Ottimo	7.600,00	10.700,00

Posto auto (valore riferito a box)

Valore mercato	valore minimo	valore massimo
	2.500,00	3.800,00

BORSINO IMMOBILIARE. via Carlo Mara Maggi 14

App. Valore minimo € 9.737 - V. medio € 10.986 - V. massimo € 12.236

P. auto Valore min € 1.494 - Valore medio € 1.798 - Valore max € 2.102

*

Si ritiene ragionevole applicare, anche in ragione del carattere signorile dell'edificio (pur con facciate da ristrutturare) e delle dotazioni e finiture dell'appartamento (pur non recenti), il cui valore è accresciuto dalla presenza del posto auto, il valore di €/mq. 9.800,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
Appartamento con vano cantina	3° - S2	204,25	9.800,00	2.001.650
Posto auto coperto	S1	17,00	3.000,00	51.000,00
				2.052.650,00

b. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 2.052.650,00
--------------	----------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 102.630,00
---	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 5.300,00
--	------------

Spese ordinarie condominiali – anni 2:	€ 12.000,00
--	-------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 1.932.700,00
--	----------------

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori Procedente ed Intervenuto a mezzo pec. e via posta elettronica all'esecutato.

Milano li: 11 ottobre 2024

l'Esperto arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

1 ispezioni Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B ricerca APE
 3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito 5 visure Conservatoria
 6 doc. Condominio 7 documentazione Comune Relazione copia privacy