

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 889/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

Unità immobiliare in San Donato Milanese (MI) - Via Emilia n. 46

LOTTO 002

Unità immobiliare in San Donato Milanese (MI) - Via Emilia n. 44



INDICE SINTETICO

LOTTO 001

Dati Catastali

Bene in: San Donato Milanese (MI) - Via Emilia, 46

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 39, subalterno 701**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Non risulta presente alcun contratto di locazione ad uso residenziale registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 70.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 52.000,00

LOTTO 002

Dati Catastali

Bene in: San Donato Milanese (MI) - Via Emilia, 44

Categoria: A/3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 39, subalterno 506**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27/12/2018 al n. 29447 serie 3T (durata 4 + 4).

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 002 (da libero): € 116.000,00

LOTTO 002 (da occupato): € 87.000,00

LOTTO 001**(Appartamento al primo piano)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di San Donato Milanese in via Emilia n. 46, appartamento della superficie commerciale di **46,20 mq** ubicato al primo piano e composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno, un bagno, una camera e un balcone. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Emilia al numero civico 46, dopo aver attraversato l'androne comune, il cortile e il ballatoio comuni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXX (XX)** il **XX/XX/XXXX**, CF **XXXXXXXXXXXXXX**.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (All. 2)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXX**.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 5, particella 39, subalterno 701.

Dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 46 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita catastale € 193,67.

Indirizzo: Via Emilia n. 46, piano 1.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale, depositata in data 19/05/2010, prot. n. MI0383699, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): ballatoio comune e cortile comune; proprietà di terzi; via Emilia; proprietà di terzi.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di San Donato Milanese (MI).

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, San Giuliano Milanese, Chiaravalle.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 mt e a 500 mt dalla fermata della metropolitana MM3 San Donato e a circa 600 mt dalla stazione FS San Donato Milanese.

Collegamento alla rete autostradale: circa 500 mt dalla Autostrada A1 Milano-Napoli e circa 1,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su strada e su cortile condominiale, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, in aderenza ad altri due fabbricati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa e grigio con cornici in cemento decorativo di colore bianco;
- Accesso: portone in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al primo piano, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato l'androne, il cortile e il ballatoio comuni condominiali, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera e un balcone.

Appartamento (primo piano):

- esposizione: doppia, est-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore bianco e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino a circa H=220cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro in soggiorno, disimpegno e bagno e in laminato effetto legno in camera; in pietra di colore grigio sul balcone.
- serramenti esterni: in pvc tinteggiati di colore bianco, con vetri doppi, e persiane in legno e pvc tinteggiate di colore grigio;
- porta accesso: in legno del tipo blindato (con sopra luce in legno e vetro singolo);
- porte interne: in legno di colore noce, del tipo a battente;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia;
- impianto citofonico: audio;

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,10m;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, sulla via Emilia/via Rogoredo a ridosso di Milano, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una medio-alta densità abitativa, con edifici a due piani e pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di quattro piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano in aderenza ad altri edifici, con area cortilizia comune e ballatoio comune sul fronte interno realizzato negli anni '30 del secolo scorso con modifiche avvenute negli anni '50.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Emilia al numero civico 46.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1519200007922 registrata in data 27/01/2022 registrata al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 27/01/2032 **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 25/07/2023 con il Custode Giudiziario Dott. Marco Garegnani, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal Sig. XXXXXXXX e suoi familiari, compresi minorenni, il quale, ha consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in XXXXXXXX n. XX, mentre dall'estratto di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX (XX) risulta aver contratto matrimonio in data XXXXXXXX con la Sig.ra XXXXXXXXXX **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non sono presenti contratti di locazione ad uso residenziale attivi e depositati presso l'Agenzia delle Entrate; tuttavia qualora fossero reperiti eventuali contratti attivi prima dell'udienza fissata dal GE sarà cura dello scrivente integrarli, esprimendo un giudizio sulla congruità del canone di locazione **(All. 7)**.

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA).

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXX (dal 04/02/2022 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di beni sotto il controllo del trustee di un trust stipulato il 04/02/2022 a firma del Notaio Alessandra Radaelli di Milano ai nn. 12336/7409 di repertorio, registrato il 11/02/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 10095 serie 1T, trascritto il 14/02/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 17054/11631.

Si segnala che XXXXXXXXXX ha acquistato il bene in stato civile coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXX (dal 10/09/2015 fino al 04/02/2022), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/09/2015 a firma del Notaio Cesare Gattoni di Milano ai nn. 8548/4585 di repertorio, trascritto il 16/09/2015 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 90293/58901.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXXX, (dal 24/11/2010 fino al 10/09/2015), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione stipulato il 24/11/2010 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 178692/44688 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 150959/89405.

Si segnala che la rettifica della formalità suindicato per atto di fusione di società per incorporazione stipulato il 29/06/2012 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 182405/46757 di repertorio, trascritto il 19/07/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 74049/50065.

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXXXX, (dal 22/07/2009 fino al 24/11/2010), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/7/2009 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 175773/43164 di repertorio, trascritto il 24/07/2009 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 95231/57532.
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXXXX, (dal 06/04/2004 fino al 22/07/2009), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/7/2009 a firma del Notaio Dominique Dellisanti di Cassina dé Pecchi (MI) ai nn. 3690/1751 di repertorio, trascritto il 16/04/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 51549/25800.

Si segnala che in tale atto gli estremi catastali del bene si riferiscono al foglio 5, particella 39, subalterni 503 e 504 (poi accorpati nell'attuale 701).

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXX, CF XXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXXX, CF XXXXXXXXXXXX (ante ventennio fino al 06/04/2004), proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione, in morte di XXXXXXXXXX deceduto a XXXXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 11/1/1975 ai nn. 33926/28875.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (MI) alla data del 22/08/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 09/09/2023 **(All. 4)** si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 24/07/2009 ai nn. 95232/20228, stipulata a rogito del Notaio Sergio Todisco in data 22/07/2009, repertorio 175774/43165, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 9.900.000,00 di cui € 5.500.000,00 di capitale; durata: 18 mesi.

Si segnala che la nota indicata è stata rettificata da iscrizione presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 04/10/2010 ai nn. 70655/16568.

Si segnala che l'ipoteca, accesa a garanzia di un finanziamento complessivo accollato pro-quota dal Sig. XXXXXXXXXX (come indicato nell'atto di compravendita del 10/09/2015, repertorio n. 8548/4585 del Notaio Cesare Gattoni di Milano, trascritto il 16/09/2015 ai nn. 90293/58901 di cui sopra), non risulta estinto.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 25/07/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 18907, trascritto il 09/08/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 123193/83347, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio SIF Italia S.p.A. con sede in Milano, Via Lovanio n. 6, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi dell'immobile pignorato: 9,49/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 550,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 600,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni edificate nella prima metà del secolo scorso (ultimata negli anni '50) come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di San Donato Milanese (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese, in forza di delibera in forza di delibera CC n. 15/2017 del 05/04/2022 (Variante Generale).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - NAF, Nucleo di Antica Formazione - Tessuto storico all'interno del NAF (Art. 18).

Indicazioni morfologiche: l'edificio, all'interno del NAF, è classificato come EES (edificio estra-

neo al contesto del nucleo di antica formazione) (Tav. 03PR - 09 Rogoredo).

Fattibilità geologica: Classe 3, Fattibilità con consistenti limitazioni (3H - Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti) (Tav 08SG).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica molto alta (Tav. 03DP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Nulla Osta per opere edilizie n. 28/1953

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. XXXXXXXXXXXX, in data 11/04/1953 con il n. 1205 di protocollo, rilasciato il 20/04/1953 con il n. 28 di protocollo; agibilità (autorizzazione di abitabilità) rilasciata il 15/07/1953 con il n. 28 di protocollo. Le opere hanno riguardato "nuova costruzione di due vani e soprizzo di due piani ad uso abitazione".

Si segnala che nella pratica suindicata non risultano presenti le planimetrie del piano terra e del primo piano (All. 6).

7.2. Conformità edilizia

Sulla base della documentazione reperita e visionata presso il Comune di San Donato Milanese (MI) non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare, non essendo stati visionati gli elaborati grafici relativi al primo piano dell'edificio, fermo restando la regolarità edilizia del fabbricato come da autorizzazioni edilizie e abitabilità sopra indicate.

Ciò detto, tuttavia si rileva che eventuali difformità relative ad opere interne potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica edilizia a sanatoria, previo il rispetto di tutte le normative edilizie e di igiene, con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria depositata in data 19/05/2010 presso il Catasto Edilizio Urbano.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
balcone	mq.	4,0	30%	1,2
		49,0		46,2
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: SAN DONATO MILANESE (MI)

Fascia/Zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.850,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Settore SUD-EST

Zona: San Donato Milanese (MI)

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

- ✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2023 - Annunci immobiliari**
- Comparativo 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 12/04/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102446222/> (Immobiliare Esse)
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Emilia
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Stato conservativo: mediocre
Prezzo richiesto: € 99.000,00 pari a €/mq 1.650,00
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 90.000,00 pari a €/mq 1.500,00
- Comparativo 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 09/07/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102063136/> (Studio 2R Immobiliare)
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Emilia
Superfici principali e secondarie: 60 mq
Stato conservativo: discreto
Stato conservativo: mediocre
Prezzo richiesto: € 99.000,00 pari a €/mq 1.650,00
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 90.000,00 pari a €/mq 1.500,00
- Comparativo 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 11/09/2023
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105816759/> (Immobiliare Corvetto)
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Busseto
Superfici principali e secondarie: 40 mq
Stato conservativo: normale
Prezzo richiesto: € 85.750,00 pari a €/mq 2.125,00
Sconto trattativa: 10%
Prezzo: € 76.500,00 pari a €/mq 1.912,50

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.600,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	46,2	€ 1.600,00	€ 73.920,00
				€ 73.920,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 001	€ 73.920,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.696,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 69.624,00
arrotondato	€ 70.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u>	€ 52.218,00
arrotondato	€ 52.000,00

*Il prezzo a base d'asta corrisponde ad una diminuzione forfettaria del 25%

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.

LOTTO 002**(Appartamento al secondo piano)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di San Donato Milanese in via Emilia n. 44, appartamento della superficie commerciale di **78,10 mq** ubicato al secondo piano e composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, tre camere e due balconi. All'appartamento si accede direttamente dalla strada, in via Emilia al numero civico 46, dopo aver attraversato l'androne comune, il cortile e il ballatoio comuni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXX.

1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (All. 2)

Intestati: XXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 5, particella 39, subalterno 506.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale € 464,81.

Indirizzo: Via Emilia n. 44, piano 2.

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

La planimetria catastale, depositata in data 19/05/1993, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): scala comune e proprietà di terzi; ballatoio comune e cortile comune; proprietà di terzi; via Emilia.

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di San Donato Milanese (MI).

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, San Giuliano Milanese, Chiaravalle.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: intenso con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 mt e a 500 mt dalla fermata della metropolitana MM3 San Donato e a circa 600 mt dalla stazione FS San Donato Milanese.

Collegamento alla rete autostradale: circa 500 mt dalla Autostrada A1 Milano-Napoli e circa 1,0 km dalla Tangenziale Est Milano A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, affacciato su strada e su cortile condominiale, avente tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, in aderenza ad altri due fabbricati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in mattoni pieni
- Copertura a tetto con falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore rosa e grigio con cornici in cemento decorativo di colore bianco;
- Accesso: portone in ferro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al secondo, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato l'androne, il cortile e il ballatoio comuni condominiali, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, tre camere e due balconi.

Appartamento (secondo piano):

- esposizione: doppia, est-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nel bagno e nell'angolo cottura (sino a circa H=160cm);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro; in pietra di colore grigio sui balconi.
- serramenti esterni: in legno tinteggiati di colore bianco, con vetri singoli, e persiane in legno tinteggiate di colore grigio;
- porta accesso: in legno tinteggiata di colore marrone;
- porte interne: in legno e legno e vetro tinteggiate di colore bianco, del tipo a battente, singolo e doppio;
- servizio igienico: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia;
- impianto citofonico: audio;

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa e fan coils;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua a gas;
- altezza dei locali: circa H=3,00m;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, sulla via Emilia/via Rogoredo a ridosso di Milano, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale con una medio-alta densità abitativa, con edifici a due piani e pluripiano, con una buona dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di quattro piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano in aderenza ad altri edifici, con area cortilizia comune e ballatoio comune sul fronte interno realizzato negli anni '30 del secolo scorso con modifiche avvenute negli anni '50.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Emilia al numero civico 46.

2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1519200013617 registrata in data 08/03/2017 registrata al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 08/03/2027 **(All. 9)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 25/07/2023 con il Custode Giudiziario Dott. Marco Garegnani, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXX, il quale, ha consentito l'accesso al bene, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano, l'esecutato risulta iscritto in XXXXXXXXXXXX, mentre dall'estratto di matrimonio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXX(X) risulta aver contratto matrimonio in data XXXXXXXX con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX **(All. 5)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione attivo, ad uso diverso dall'abitativo, registrato l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Milano 1 - il 27/12/2018 al n. 29447 serie 3T (durata 4 + 4), avente durata dal 01/12/2018 al 30/11/2022; tale contratto è stato stipulato tra l'esecutato e il Sig. XXXXXXXX, in qualità di Amministratore della società XXXXXXXXXXXX con sede in Milano, P.IVA XXXXXXXX (**All. 7**).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA).

4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX (dal 08/03/2017 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 08/03/2017 a firma del Notaio Cesare Gattoni di Milano ai nn. 12184/6665 di repertorio, registrato il 22/03/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 4 ai nn. 15651 serie 1T, trascritto il 22/03/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 33268/21711.

Si segnala che XXXXXXXX ha acquistato il bene in stato civile coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XXXXXX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX, (dal 10/09/2015 fino al 08/03/2017), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/09/2015 a firma del Notaio Cesare Gattoni di Milano ai nn. 8546/4583 di repertorio, registrato il 15/09/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 4 ai nn. 37316 serie 1T, trascritto il 15/09/2017 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 90184/58863.
- **XXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXX, (dal 24/11/2010 fino al 10/09/2015), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione stipulato il 24/11/2010 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 178692/44688 di repertorio, trascritto il 10/12/2010 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 150959/89405.

Si segnala che la rettifica della formalità suindicato per atto di fusione di società per incorporazione stipulato il 29/06/2012 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 182405/46757 di repertorio, trascritto il 19/07/2012 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 74049/50065.

- **XXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXX, (dal 22/07/2009 fino al 24/11/2010), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/7/2009 a firma del Notaio Sergio Todisco di Milano ai nn. 175773/43164 di repertorio, trascritto il 24/07/2009 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 95231/57532.
- **XXXXXXXXXXXX**, con sede in Milano, CF XXXXXXXX, (dal 06/04/2004 fino al 22/07/2009), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/7/2009 a firma del Notaio Dominique Dellisanti di Cassina dé Pecchi (MI) ai nn. 3690/1751 di repertorio, trascritto il 16/04/2004 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 51549/25800.
- **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX, **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXX (ante ventennio fino al 06/04/2004), proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione, in morte di XXXXXXXX deceduto a XXXXXXXX (MI) il XX/XX/XXXX,

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 11/1/1975 ai nn. 33926/28875.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (MI) alla data del 22/08/2022 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 09/09/2023 **(All. 4)** si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 24/07/2009 ai nn. 95232/20228, stipulata a rogito del Notaio Sergio Todisco in data 22/07/2009, repertorio 175774/43165, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di XXXXXXXXXXXXX., con sede in Milano, XXXXXXXXXXXX n. X, codice fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 9.900.000,00 di cui € 5.500.000,00 di capitale; durata: 18 mesi.

Si segnala che la nota indicata è stata rettificata da iscrizione presentata all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 04/10/2010 ai nn. 70655/16568.

Si segnala che l'ipoteca, accesa a garanzia di un finanziamento complessivo accollato pro-quota (come espressamente indicato nell'atto di compravendita del 08/03/2017, repertorio n. 12184/665 del Notaio Cesare Gattoni di Milano, trascritto il 22/03/2017 ai nn. 33268/21711 di cui sopra), non risulta estinto.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 20/02/2018 ai nn. 21257/3379, stipulata dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19/02/2018, repertorio 5118/4848, derivante da Ruolo, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXX, domicilio in XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX n. X, codice fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca: € 1.198.660,98 di cui € 599.330,49 di capitale.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 25/07/2022, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 18907, trascritto il 09/08/2022 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 123193/83347, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 - CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio SIF Italia S.p.A. con sede in Milano, Via Lovanio n. 6, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi dell'immobile pignorato: 15,67/1.000,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 950,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 1.050,00.

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dei fabbricati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alle costruzioni edificate nella prima metà del secolo scorso (ultimata negli anni '50) come da licenze di agibilità depositate presso il Comune di San Donato Milanese (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese, in forza di delibera in forza di delibera CC n. 15/2017 del 05/04/2022 (Variante Generale).

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade in Ambito territoriale nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - NAF, Nucleo di Antica Formazione - Tessuto storico all'interno del NAF (Art. 18).

Indicazioni morfologiche: l'edificio, all'interno del NAF, è classificato come EES (edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione) (Tav. 03PR - 09 Rogoredo).

Fattibilità geologica: Classe 3, Fattibilità con consistenti limitazioni (3H - Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti) (Tav 08SG).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica molto alta (Tav. 03DP).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

7.1.1 Nulla Osta per opere edilizie n. 28/1953

La pratica edilizia è stata presentata dal Sig. XXXXXXXXXX, in data 11/04/1953 con il n. 1205 di protocollo, rilasciato il 20/04/1953 con il n. 28 di protocollo; agibilità (autorizzazione di abitabilità) rilasciata il 15/07/1953 con il n. 28 di protocollo. Le opere hanno riguardato "nuova costruzione di due vani e soprizzo di due piani ad uso abitazione".

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie allegate all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di San Donato Milanese, per una diversa distribuzione degli spazi interni (diversa conformazione ingresso, soggiorno, cucina e bagno, con presenza di tramezzi e disimpegno, vedasi tavola All. 6).

Ciò detto, si segnala che le difformità sopra rilevate possono essere sanate mediante il deposito presso il Comune di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne, previo il rispetto di tutte le normative edilizie e di igiene, con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale.

Costi oneri (pratica edilizia): € 1.500,00, oltre diritti fissi e oneri amministrativi, se dovuti.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria depositata in data 19/05/1993 presso il Catasto Edilizio Urbano per una diversa distribuzione degli spazi interni (diversa conformazione angolo cottura, direttamente collegato al soggiorno, e servizio igienico).

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile l'aggiornamento della planimetria catastale, da eseguire solo successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al precedente punto 7.2.

Costi stimati: € 500,00, oltre diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

8 - CONSISTENZA

8.2. 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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	76,0	100%	76,0
balconi	mq.	7,0	30%	2,1
		83,0		78,1
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: SAN DONATO MILANESE (MI)

Fascia/Zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.500,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.850,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Settore SUD-EST

Zona: San Donato Milanese (MI)

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.850,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101715499/> (Immobiliare Bertelli)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Emilia

Superfici principali e secondarie: 95 mq

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 145.000,00 pari a €/mq 1.526,31

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 130.500,00 pari a €/mq 1.373,68

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104610889/> (Immobiliare Bertelli)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Emilia

Superfici principali e secondarie: 93 mq

Stato conservativo: discreto

Stato conservativo: mediocre

Prezzo richiesto: € 195.000,00 pari a €/mq 2.096,77

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 175.500,00 pari a €/mq 1.887,09

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/10/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106472995/> (Studio 2R Immo-

biliare)

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Emilia

Superfici principali e secondarie: 87 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 143.000,00 pari a €/mq 1.643,67

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 128.700,00 pari a €/mq 1.479,31

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.600,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	78,1	€ 1.600,00	€ 124.960,00
				€ 124.960,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 002	€ 124.960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.248,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 1.050,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 115.662,00
arrotondato	€ 116.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u>	€ 86.746,50
arrotondato	€ 87.000,00

*Il prezzo a base d'asta corrisponde ad una diminuzione forfettaria del 25%

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.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo di cui al punto 3.2) stabilisce all'art. 4 il canone annuo pari a € 1.200,00 (A) per l'unità immobiliare pari dunque a € 100,00 mensili (B), oltre a spese condominiali.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità abitativa (mq 78,10) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore minimo di €/mq 100,00 annuo (minimo €/mq 100,00 annuo - massimo €/mq 140,00 annuo) stabilito per appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq circa non arredati (zona San Donato Milanese) dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - II° Semestre 2022" della CCIAA di Milano (C) ed il valore minimo di €/mq 5,20 per mese (minimo €/mq 5,20 per mese - massimo €/mq 9,50 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 2° semestre 2022 (D), si ritiene che il canone di locazione non sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione annuo: € 1.200,00
- (B) Canone di locazione mensile: € 1.200,00 / 12 = € 100,00
- (C) Valore di locazione annuo CCIAA Milano: mq 78,10 x €/mq 100,00 = € 7.810,00.
- (D) Valore di locazione mensile OMI: mq 78,10 x €/mq 5,20 = € 406,12.

Ciò detto, si ritiene altresì che il giusto prezzo per il canone di locazione annuo, verificato anche con gli attuali prezzi di mercato delle locazioni, sia pari ad almeno € 6.000,00 ovvero € 500,00 mensili oltre oneri di legge e spese condominiali, se dovuti.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando l'impossibilità ad esprimersi sulla regolarità edilizia del bene al LOTTO 001 e la necessità della regolarizzazione edilizia e catastale del bene al LOTTO 002, oltre al giudizio di non congruità del canone di locazione attivo, tenuto conto dei contratti di locazione depositati presso l'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente e ai creditori intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo (**All. 10**).

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titoli di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di San Donato Milanese (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestati di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, li 08/10/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella