

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

**RGE 338/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Mac Mahon n. 89



## INDICE SINTETICO

### **Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Milano via Mac Mahon n. 89, piano 1  
categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]  
dati identificativi: foglio **183**, particella **45**, subalterno **42**

### **Stato occupativo**

Occupato con contratto opponibile alla procedura.

### **Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione telematico n. TNL21T028772000YG, n. 028772 serie 3T, data di stipula 09/10/2021. Durata dal 09/10/2021 al 08/10/2025.

**NOTA:** si segnala refuso nel testo del contratto, il bene è al piano 1° (corretto) e non 3°(errato), mentre sono corretti i dati catastali.

### **Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi non conforme.

Giudizio espresso sulla base della documentazione catastale (art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" da T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 versione 11 del 19/04/2023 comma 1-bis).

### **Conformità catastale**

Stato dei luoghi conforme.

### **Comproprietari**

Nessuno, oltre al debitore.

### **Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 93.400,00** (euro novantatremilaquattrocento/00) **proprietà intera quota**

da libero: **€ 80.000,00** (euro ottantamila/00) **proprietà intera quota**

# LOTTO UNICO

(Appartamento al P. 1 con cantina)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Milano, in edificio di remota costruzione di quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accesso da via Mac Mahon n. 89.

Precisamente, appartamento alla scala "D" (interno n. 24) ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre servizio, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

**NOTA:** la cantina non figura in visura catastale né in planimetria catastale.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 17/04/2023 trascritto il giorno 21/04/2023 ai nn. 28205/21105 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di proprietà del

, nato a

, celibe all'atto di acquisto.

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. 1*)

Dati identificativi: foglio **183**, particella **45**, subalterno **42**;

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 2,5 vani; superficie catastale 53 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 52 mq; rendita € 251,77;

indirizzo: Comune di Milano, via Mac Mahon n. 89, piano 1.

### 1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Dell'appartamento: a nord-est enti comuni e alloggio n. 13, a sud-est via privata Monte Barro, a sud-ovest alloggio n. 23, a nord-ovest cortile comune.

Della cantina: corridoio comune su due lati, altra cantina al n. 23, via Mottarone.

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico della parte debitrice.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

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

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti con i mezzi pubblici: linea tram 12 (Roserio Ospedale Sacco – via Molise), linea tram 19 (Piazzale Cacciatori Delle Alpi – Lambrate F.S. M2).

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze dello svincolo per l'autostrada A4 (Torino – Trieste).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, con accesso da via Mac Mahon n. 89.

Caratteristiche descrittive:

- facciate: zoccolo di cemento e intonaco;
- accesso: portone in legno, cortile comune, indi portoncino in metallo e vetro (scala "D");
- ascensore: non presente;
- androne comune: pavimento klinker;
- servizio di portineria: presente (la mattina);
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento alla scala "D" (interno n. 24) ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre servizio, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

Appartamento

- struttura: non rilevata;
- esposizione: mono affaccio nord-ovest;
- porta di accesso: non blindata (doppia porta in legno e in legno e vetro);
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane a battente (tipo "gelosia");
- porte interne: a battente in vetro e legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina (angolo cottura in unico vano con il soggiorno);
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente di tipo audio;
- impianto elettrico: sotto-traccia (in porzioni a vista);
- impianto idrico: sotto-traccia (in porzioni a vista);
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in bagno;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,26m circa;
- condizioni generali: cattivo stato manutentivo.

Cantina

- pareti e plafone: intonaco rustico, volta in mattoni pieni;
- altezza dei locali: variabile max. 3,50m;
- condizioni generali: sufficienti.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Milano, catastalmente identificato al fg. 183, mapp. 45, sub. 42, non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 19/10/2023 (*all. 3*). L'accesso è stato consentito dal sig. \_\_\_\_\_, munito di permesso di soggiorno n. \_\_\_\_\_. Non è stato possibile rilevare con certezza l'effettivo stato occupativo dell'immobile anche se, dai documenti ricevuti, è plausibile supporre che l'appartamento sia in uso a:

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda (*all. 4, all. 5*).

Risulta in essere il contratto di locazione n. 028772 serie 3T, data di stipula 09/10/2021, durata dal 09/10/2021 al 08/10/2025, con canone di locazione annuo escluso spese pari ad € 7.200,00.

Per la congruità del canone si rimanda al successivo punto 11.

Il contratto appare opponibile alla procedura essendo stato registrato in data antecedente al pignoramento. Si rimanda ogni diversa determinazione al Giudice.

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (*all. 6*), implementata dal titolo di provenienza (*all. 7*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 8*), risulta quanto segue:

#### 4.1. Proprietà attuale

**Proprietà** per 1/1 del

nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, celibe all'atto di acquisto, per la quota di **1/1** in forza in forza di compravendita in autentica del Notaio Giovanni Averoldi di Milano in data 15/11/2002 n. 91331/25153 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 22/11/2002 ai nn. 73552/44172 a carico di **CHIETI ANTONIO**, nato a Cerignola il 28/09/1937 c.f. CHT NTN 37P28 C514Z e di **MEOLA TERESA** nata a Castellabate il 25/05/1940, c.f. MLE TRS 40E65 C125H.

#### 4.2. Precedenti proprietà

Al sigg. **CHIETI ANTONIO** e **MEOLA TERESA**, sopra generalizzati, l'immobile oggetto di stima era pervenuto, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in forza di compravendita in autentica del Notaio Marino Forcella di Milano in data 7/10/1988 n. 10797 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 28/10/1988 ai nn. 44575/30075.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

- nessuna.

- **Misure Penali**

- nessuna.

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

- nessuno/a.

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

- Nel titolo di provenienza, all'art. 4 si legge *“la parte venditrice presta ogni garanzia di legge ed in particolare quella di evizione dichiarando che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione del diritto di prelazione a favore dell'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Milano (ora “ALER” Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano) ai sensi dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977 numero 513 e successive modificazioni, diritto che è stato riscattato in data 13 novembre 2002 come da fattura numero 7035 del 13 novembre 2002 ed ha autorizzazione alla vendita, come da lettera rilasciata in data 13 novembre 2002 DICO/ceal EV/ao Cod. 300/0002/0132/1”*.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/04/2023 ai nn. 28205/21105 in forza di atto giudiziario emesso in data 17/04/2023 rep. 808

a favore:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 05828330638

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 183, particella 45, subalterno 42, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/11/2002 ai nn. 73553 / 16163 in forza di atto emesso in data 15/11/2002 rep. 91332/25154 a garanzia di mutuo

a favore:

BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verbania (VB) Piazza Aldo Moro 8, c.f. 00118720036

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 183, particella 45, subalterno 42, oggetto di stima.

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 5/12/2013 ai nn. 59732/9264 in forza di atto emesso in data 13/11/2013 rep. 4756/6813

a favore:

EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano, c.f. 07244730961

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 183, particella 45, subalterno 42, oggetto di stima.

- **Ipoteca della riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 11/09/2017 ai nn. 63623/11186 in forza di atto emesso in data 07/09/2017 rep. 10345/6817

a favore:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Milano, viale dell'Innovazione 1/b

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 183, particella 45, subalterno 42, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria (in rinnovazione)** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 28/10/2022 ai nn. 82943/15929 in forza di atto emesso in data 15/11/2002 rep. 91332/25154

a favore:

BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verbania (VB) Piazza Aldo Moro 8, c.f. 00118720036

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 183, particella 45, subalterno 42, oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, non si rilevano ulteriori formalità.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Giudici, con sede in Milano, via Fontana 16. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito il seguente responso di cui seguono i dati salienti e a cui si rimanda ([all. 9](#), [all 10](#)):

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria del bene (escluso riscaldamento) | € 1.200,00;            |
| - debito pregresso di competenza (biennio 2022/23 e 2023/24)            | € 1.676,00;            |
| - sono state deliberate spese straordinarie al giorno 8/12/2023         | (tinteggiatura scale); |
| - millesimi di proprietà  | 15,71;                 |
| - servizio di portineria la mattina                                     |                        |

**NOTA:** il riscaldamento è gestito da ALER, con gestione subappaltata alla società CONCORDIA.

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Nessuno.

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

No.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

**7.1. Documentazione Comunale visionata ([all. 11](#), [12](#))**

- Da un esame sulle mappe storiche eseguito dalla scrivente e da conferma avuta presso l'Archivio Storico Civico di Milano, l'edificio di cui il bene pignorato è parte è di remota costruzione, essendo stato edificato prima del 1923. All'epoca, il territorio su cui insiste l'edificio, faceva parte del Comune di Musocco, aggregato alla città di Milano con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923.
- La documentazione degli atti di fabbrica non è mai pervenuta al Comune di Milano dal Comune di Musocco, presumibilmente andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale.
- Dal sopralluogo si è rilevato che l'appartamento è stato oggetto di modifiche interne nel 2021, modifiche che hanno portato all'attuale conformazione. La scrivente ha presentato dunque istanza di visura delle pratiche edilizie in Comune per il decennio 2011/2021, nessuna pratica edilizia figura presentata in Comune in quel periodo ([all. 12](#)) relativamente al bene oggetto di stima.

## 7.2. Conformità urbanistica, edilizia e catastale

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **non conforme** all'art. 100 comma 2 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano che recita: "nei servizi igienici, l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche)."

Difficoltà riscontrata: il bagno non è disimpegnato dal locale cucina/angolo cottura.

In carenza di documentazione comunale, si esprime giudizio di conformità sulla base della documentazione catastale (art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" da T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 versione 11 del 19/04/2023).

Il comma 1-bis recita "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

In base a queste premesse, al sopralluogo, il bene oggetto di stima risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 21/12/1939, per la stessa difficoltà sopra riscontrata (mancato disimpegno del bagno e ampliamento del bagno).

## 7.3. Regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali

Per la regolarità urbanistica ed edilizia sarà necessario:

- eseguire lavori edili atti a disimpegnare il bagno dal locale cucina/angolo cottura poiché le opere realizzate non sono sanabili;
- predisposizione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia con la verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.);
- corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;

**NOTA:** non si indica il ripristino di quanto rappresentato in planimetria catastale poiché il bagno realizzato in precedenza (ante 1923), non rispondeva al requisito richiesto con l'art. 97 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano che indica che il lato minimo per il locale bagno deve essere non inferiore a 1,20m. Importando la planimetria al computer, verificate le misure da rilievo, viste le fotografie, il bagno precedente aveva presumibilmente il lato minimo inferiore di 1,10m.

Per la regolarità catastale sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda planimetrica relativa all'appartamento tramite professionista abilitato, presentando il modello

DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate. Costo presumibile € 600,00 comprendente l'onorario del professionista e i diritti di segreteria da corrispondere al N.C.E.U. Sarà inoltre necessario realizzare una nuova scheda catastale per la cantina per ulteriori costi stimabili in € 600,00.

Costo presumibile per quanto sopra esposto € 8.700,00 così calcolato:

- € 5.000,00 opere edili;
- € 1.000,00 sanzione;
- € 1.500,00 onorario netto del professionista abilitato per redazione pratica edilizia;
- € 1.200,00 aggiornamento catastale appartamento + nuova scheda cantina (DOCFA).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	53,0	100%	53,0
balcone	mq.	2,5	30%	0,8
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>60,5</b>		<b>55,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano/periferica MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.700,00 a 2.050,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 2.100,00 a 3.100,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2023

Città – Settore NORD

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 3.100,00 a 4.400,00

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 4.000,00 a 5.200,00

### 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/4	55	2.000,00	<b>€ 110.000,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 110.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi (rif. pt. 7.4)	-€ 5.500,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 8.700,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 2.400,00
valore del bene al netto delle decurtazioni <b>quota 1/1</b>	<b>€ 93.400,00</b>

### 9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

#### Comune di MILANO via Mac Mahon n. 89

foglio **183**, particella **45**, subalterno **42** (appartamento al piano primo)

Stima valore base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 93.400,00

**Stima valore base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: € 80.000,00**

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

## 11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Contratto di locazione stipulato il giorno 09/10/2021 al n. 28771 serie 3T, durata dal giorno 09/10/2021 al giorno 08/10/2025, corrispettivo annuo pattuito € 7.200,00 (all. 4, all. 5).

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2023

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di locazione da 7,0 a 10,5 (€/mq x mese)

Valore minimo 7,0 x sup. commerc. 55 mq = 385,00 €/mese x 12 mesi = 4.620,00€/anno

Valore massimo 10,5 x sup. commerc. 55 mq = 577,50 €/mese x 12 mesi = 6.930,00€/anno

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di locazione da 5,6 a 9,6 (€/mq x mese)

Valore minimo 5,6 x sup. commerc. 55 mq = 308,00 €/mese x 12 mesi = 3.696,00€/anno

Valore massimo 9,6 x sup. commerc. 55 mq = 528,00 €/mese x 12 mesi = 6.336,00€/anno

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2023 Città – Locazioni Milano

bilocali valori di locazione da 775,00 a 1.075,00 (€/mese)

Valore minimo 775,00 €/mese x 12 mesi = 9.300,00€/anno

Valore massimo 1.075,00 €/mese x 12 mesi = 12.900,00 €/anno

Il canone di locazione è **congruo** ai valori locativi di mercato per beni simili in zona.

Considerando che il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, si ritiene opponibile alla procedura, lasciando ogni opportuna diversa determinazione al Giudice.

## 12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 31/12/2023



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** documentazione catastale (ff. 4)
- all. 2.** documentazione fotografica (ff. 35)
- all. 3.** verbale di sopralluogo (ff. 4)
- all. 4.** risultanze Agenzia Entrate (ff. 3)
- all. 5.** Contratto di locazione (ff. 4) fonte agenzia immobiliare
- all. 6.** certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 4)
- all. 7.** titolo di provenienza (ff. 8)
- all. 8.** ispezione ipotecaria e sviluppo note (ff. 17)
- all. 9.** risultanze amministrazione condominiale (ff. 3)
- all. 10.** regolamento condominiale (ff. 13)
- all. 11.** documentazione comunale Archivio Storico Civico (f. 1)
- all. 12.** documentazione comunale Servizi Tecnici e Ufficio Visure (f. 1)
- all. 13.** Planimetrie redatte dalla scrivente sulla base del sopralluogo (f. 2)

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*