

---

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 743/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

#### LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Cesare Brivio n. 13  
Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annessa cantina al piano interrato



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Cesare Brivio n.13

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 134, particella 83, subalterno 14**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS con contratto di comodato d'uso scaduto. Par approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno. Par approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.2 della relazione.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero :        **Euro 94.934,45**

**LOTTO UNICO****BENI IN MILANO - VIA CESARE BRIVIO N. 13**

Appartamento al piano secondo (3°f.t.) con annessa cantina al piano cantinato

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Cesare Brivio n. 13, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di OMISSIS nato nella Repubblica Popolare Cinese il 21/02/1964, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dai certificati di residenza e si stato di famiglia richiesti dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 26.10.2021 il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente in OMISSIS in Via OMISSIS n. 40; la famiglia anagrafica è composta oltre che dal debitore, da OMISSIS nata nella Repubblica Popolare Cinese il 16/11/1968 e da OMISSIS nato a Milano l'1.12.2002.

*(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia)*

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

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 134, particella 83, subalterno 14**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 50 mq, totale escluse aree scoperte 49 mq; rendita Euro **392,51**

Indirizzo: Comune di Milano, Via Cesare Brivio n. 13 piano: 2-S1

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

Situazione dell'unità immobiliare 1/11/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4 Coerenze**

dell'appartamento: vano scala comune e cortile comune; cortile comune; appartamento proprietà di terzi; appartamento proprietà di terzi e parti comuni;

della cantina: cantina proprietà di terzi; corridoio comune; cantina proprietà di terzi; Via Brivio.

(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/ BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 180 mt. circa dal bus – linea 82; a 250 mt. circa dalla metropolitana Linea MM3 – fermata Dergano; a circa 1.2 Km dalla stazione del passante ferroviario – Milano Lancetti

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della tangenziale Nord di Milano A52.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato, oltre a piano interrato destinato a cantine di pertinenza delle unità immobiliari. Il piano terra dell'edificio è destinato ad attività commerciali ed è presente cortile interno comune con accesso carraio da Via Brivio per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 13 di Via Cesare Brivio per mezzo di porta in ferro e vetro con anta a battente.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- solai: in laterocemento o consolidati;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in parte in muratura ed in parte in ferro;
- facciate: piano terra con rivestimento in mosaico di pietra, i rimanenti piani presentano finitura in intonaco con fasce marcapiano in mosaico;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: porta in ferro e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al cortile comune: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie N. 3784 del 20.10.1960 e successive varianti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Cesare Brivio n. 13, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3°f.t.) composto da soggiorno con piccolo vano cottura, camera da letto e bagno con annessa cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da corridoio comune per mezzo di porta blindata. E' presente balcone con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato verso il cortile comune, accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera da letto.

Si segnala che nel corso del sopralluogo la finestra del cucinotto risultava priva di serramento e che nel locale soggiorno/cucina è stata realizzata una parete in legno che, unitamente a un armadio e a una porta a soffietto in plastica per l'accesso, definiscono un ulteriore vano all'interno del quale era presente un letto.

Per ulteriori approfondimenti rispetto alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

#### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Ovest e a Sud;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in pannelli di legno;
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno e vetri con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nel cucinotto;
- pavimenti: in marmette di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non funzionante. Riscaldamento centralizzato e termosifoni in ghisa (si segnala che il servizio della centrale termica risulta sospeso a livello condominiale da 10 anni per insolvenze nei pagamenti);
- acqua calda sanitaria: prodotta per mezzo caldaia a gas installata nel cucinotto;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e vasca dal bagno; è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,91;
- condizioni generali: sufficienti in considerazione dell'età dell'immobile; l'abitazione presenta finiture ed impianti originari della costruzione; si è rilevata la mancanza del serramento del cucinotto.

Lo scrivente segnala che al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare il vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente

procedura esecutiva in quanto gli occupanti dell'immobile non sono in possesso delle chiavi né sono a conoscenza di quale sia la cantina di loro pertinenza. Si precisa altresì che la planimetria catastale del bene non dispone di coerenze adeguate ad una corretta individuazione del bene, pertanto si ritiene opportuno, da parte del futuro acquirente, chiarire con gli altri condomini e con l'amministratore dello stabile, la proprietà delle cantine di pertinenza agli appartamenti, al fine di evitare future controversie.

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobile non censito al catasto energetico.

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

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 24.11.2021 alla presenza del custode giudiziario Notaio Sveva Dalmasso. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. OMISSIS il quale ha mostrato e fornito copia di Contratto di Comodato d'uso registrato all' Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 14.09.2016 Serie 3 n. 8248 con validità dal 9.09.2016 all' 8.09.2020.

Tale contratto risulta scaduto e non rinnovato, non includendo la clausola di tacito rinnovo di 4 + 4 anni.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

A seguito di richieste a mezzo PEC inoltrate agli Uffici Provinciali di Milano 1 e Milano 2 in data 24.09.2021, si è rilevato quanto segue:

- in data 30.09.2021 l'Uff. provinciale di Milano 2 – UT di Milano 2 inoltra - contratto di comodato d'uso numero 633 serie 3 del 20.01.2011 stipulato dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) e relativo all'unità immobiliare in oggetto avente durata fino al 19.01.2015;
- successivamente l'Uff. provinciale di Milano 1 – UT di Milano 4 - comunicava presenza di:
  - contratto di locazione N. 14313 Serie 3 del 2007 registrato a Milano 2 e
  - contratto di locazione N. 1000 Serie 3 del 2013 registrato a Milano 1.

Lo scrivente inoltra nuovamente richiesta a mezzo PEC agli Uffici Provinciali di Milano 1 e Milano 2 in data 4.10.2021 ed ulteriore sollecito a Milano 1 in data 5.11.2021 precisando gli estremi degli atti indicati dall'UT di Milano 4:

- l'Uff. provinciale di Milano 2 – UT di Legnano - comunicava che il contratto N. 14313 Serie 3 del 2007 registrato a Milano 2 risulta avere validità fino al 12.09.2010 e non risulta prorogato.
- l'Uff. provinciale di Milano 1 - UT di Magenta – comunicava che il contratto di locazione N. 1000 Serie 3 del 2013 registrato a Milano 1 è in formato cartaceo e quindi disponibile solo presso l'Uff. Territoriale in cui è stato registrato.

Lo scrivente segnala che l'indirizzo PEC dell'UT di Milano 1 è il medesimo a cui sono state inoltrate le 3 richieste sopra citate. In merito al contratto di locazione del 2013 non si è dunque ricevuta, ad oggi, alcuna comunicazione significativa rispetto allo stato di validità del contratto medesimo che si presume sia ormai scaduto.

Si segnala infine che nel corso del sopralluogo presso il bene in oggetto, l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. OMISSIS, dal quale lo scrivente ha ricevuto copia di:

- Contratto di Comodato d'uso registrato all' Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 14.09.2016 Serie 3 n. 8248 con validità dal 9.09.2016 all' 8.09.2020.

Tale contratto risulta scaduto e non rinnovato, né include alcuna clausola di tacito rinnovo.

*(all. 05 - Comodato d'uso n. 633 del 20.01.2011 scaduto; all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4); all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano); all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta); all. 09 - Comodato d'uso n. 8248 del 14.09.2016 scaduto)*

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 7.07.2020 (*all. 10*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 11*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 12*), valide fino al 3.12.2021 risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per **1/1 di OMISSIS**

In forza atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 20.11.2002 nn. OMISSIS di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25.11.2002 ai nn. OMISSIS a carico di OMISSIS.

*(all. 11 - Atto di provenienza)*

### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 25.03.1972 al 25.11.2002

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 25.03.1972 nn. 384695 di repertorio, registrata a Milano in data 6.04.1972 al n. OMISSIS Serie A/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6.05.1972 ai nn. OMISSIS.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti,

a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 7.07.2020 (*all. 10*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 11*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 12*), valide fino al 3.12.2021 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: no.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria iscritta il 25.11.2002 ai nn. OMISSIS** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio OMISSIS del 20.11.2002 rep. nn. 85612 - a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS - debitore non datore d'ipoteca) Importo ipoteca € 242.600,00; Importo capitale € 121.300,00; Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 30.06.2021 rep. OMISSIS **trascritto il 7.07.2021 ai nn. OMISSIS** contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena in favore di OMISSIS.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (*all. 12*) valide fino al 3.12.2021 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 10*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

L'immobile è amministrato dall'Arch. OMISSIS con studio in Milano OMISSIS, (amministratore in fase di sostituzione) che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 33/1000**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.200,00 circa.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della**

**perizia: € 1.961,45**

di cui:

Euro 1.233,85 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2020/2021 ed

Euro 727,60 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2021/2022.

Lo scrivente segnala che in merito al consuntivo delle spese di gestione ordinaria 2020/2021 non si sono contabilizzate le “spese individuali” del debitore pari ad Euro 3.577,80 e che relativamente alla gestione ordinaria 2021/2022 risulta ulteriore rata insoluta con scadenza 15.01.2022 pari ad Euro 446,47.

L'amministratore specifica che l'unità immobiliare ha un debito pregresso, relativo anche alle precedenti gestioni, pari ad Euro 22.574,48.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): il condominio è in attesa di ricevere il documento.

**N.B.:** Nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile sono riportati i dati del nuovo amministratore che si occuperà della gestione del condominio – OMISSIS con studio in Milano, Via OMISSIS

*(all. 13 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)*

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

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati.

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## **7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie N. 3784 del 20.10.1960 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano ricade all'interno del perimetro del “TUC - tessuto urbano consolidato” ed entro il “Tessuto Urbano di Recente Formazione” oltre che all'interno degli “ARU – Ambiti di rinnovamento Urbano” e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

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

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico data 29.09.2021 – PG 518525/2021.

In data 14.10.2021 il sottoscritto ha ricevuto ulteriore comunicazione con la quale si informava che *“in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l’Area Sportello Unico per l’Edilizia nel decennio 2012/2021”*.

*(all. 14 - Lettera SUE per irreperibilità modifiche decennio 2012-2021)*

Successivamente lo scrivente ha fissato visura atti mediante piattaforma telematica presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15 in data 2.11.2021.

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **Licenza per Opere Edilizie N. 3784 del 20.10.1960 - Atti n. 113618/3171**

Intestazione: Sig. OMISSIS & C

Con la Licenza Edilizia sopra menzionata veniva autorizzata la *“costruzione fabbricato di tre e quattro piani fuori terra ad uso abitazione e negozi”* da realizzarsi in Via C. Brivio n. 13.

*(all. 15 - Licenza Edilizia N. 3784 del 20.10.1960)*

• **Licenza per Opere Edilizie in variante N. 2207 del 26.06.1961 - Atti n. 102159/3010**

Intestazione: Sig. OMISSIS & C

Con la Licenza Edilizia sopra menzionata veniva autorizzata *“modifica tetto a variante delle opere autorizzate il 20/10/1960 con licenza n. 3781 atti 113618/3171/E.P. 1960”*

*(all. 16 - Licenza Edilizia in variante N. 2207 del 26.06.1961)*

• **Licenza per Opere Edilizie N. 563 del 7.03.1963 - Atti n. 36822/893**

Intestazione: Impresa OMISSIS e C.

Con la Licenza Edilizia sopra menzionata veniva autorizzata la *“costruzione boxes nei cortili ad uso autorimessa”*.

*(all. 17 - Licenza Edilizia N. 563 del 7.03.1963 ed elaborati grafici)*

• **Licenza per Opere Edilizie in variante N. 677 del 25.03.1963 - Atti n. 2281139/38302**

Intestazione: Ditta Geom. OMISSIS e C.

Con la Licenza Edilizia sopra menzionata venivano autorizzate *“varianti facciata e sistemazioni interne a modifica delle opere autorizzate il 20.10.1960 con licenza n. 3781 atti 113618/3171/E.P. 1960.*

*(all. 18 - Licenza Edilizia N. 677 del 25.03.1963 ed elaborate grafici)*

Segnala infine di avere reperito telematicamente;

- Licenza di abitabilità n. 116 del 4.02.1928 - Atti n. 113262/24375/1927 relativa al fabbricato di Via Cesare Brivio 13 per nuovo vano ad uso cucina, abitazione del custode, officino e servizio latrina al piano primo;

Licenza d’uso n. 46 del 27.11.1985 - Atti n. 161730/31454/1985 relativa al fabbricato di Via Cesare Brivio 13 per n. 7 boxes realizzati nel cortile.

(all. 19 - Licenza di abitabilità n. 116 del 4.02.1928: all. 20 - Licenza d'uso n. 46 del 27.11.1985)

## 7.2 Conformità edilizia

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza per Opere Edilizie in variante N. 677 del 25.03.1963.

Si precisa tuttavia che nel corso del sopralluogo si è rilevato che la finestra del cucinotto era priva di serramento e che nel locale soggiorno/cucina è stata realizzata una parete in legno che, unitamente ad un armadio ed una porta a soffietto in plastica per l'accesso, definiscono un ulteriore vano all'interno del quale era presente un letto.

Costi presunti per la rimozione della parete in legno e della porta a soffietto oltre a posa di nuovo serramento nel cucinotto: a corpo Euro 500,00.

## 7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.01.1962.

# 8 - CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Lo scrivente precisa che, data l'impossibilità di identificare la cantina nel corso del sopralluogo e non avendo potuto effettuare un rilievo puntuale della medesima, la superficie dal vano in oggetto è stata desunta dalla planimetria catastale del bene.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	46,54	100%	46,54
Balcone	mq.	3,70	30%	1,11
Cantina	mq.	4,67	25%	1,17
		<b>54,91</b>		<b>48,82</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

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

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

### 9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/ BOVISA, BAUSAN, IMBONATI - Codice zona: D31 – Microzona: 0  
Quotazioni di abitazioni economiche di stato normale:  
valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.700,00/mq
- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2021 - Milano - Settore NORD / Bovisa-Dergano  
Quotazioni di appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:  
valore di compravendita da € 1.950,00/mq. a € 2.600,00/mq;
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

**9.3 Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	48,82	€ 2.100,00	€ 102.522,00
				<b>€ 102.522,00</b>

**9.4 Adeguamenti della stima**

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

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 102.522,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 5.126,10
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 1.961,45
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 94.934,45</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

**11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.

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

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 15.12.2021

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

## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

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

all. 02 - Visura storica per subalterno;

all. 03 - Planimetria catastale;

all. 04 - Estratto di mappa;

all. 05 - Comodato d'uso n. 633 del 20.01.2011 scaduto;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4);

all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Legnano);

all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta);

all. 09 - Comodato d'uso n. 8248 del 14.09.2016 scaduto;

all. 10 - Certificato notarile in atti;

all. 11 - Atto di provenienza;

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

all. 13 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;

all. 14 - Lettera SUE per irreperibilità modifiche decennio 2012-2021;

all. 15 - Licenza Edilizia N. 3784 del 20.10.1960;

all. 16 - Licenza Edilizia in variante N. 2207 del 26.06.1961;

all. 17 - Licenza Edilizia N. 563 del 7.03.1963 ed elaborati grafici;

all. 18 - Licenza Edilizia in variante N. 677 del 25.03.1963 ed elaborati grafici;

all. 19 - Licenza di abitabilità n. 116 del 4.02.1928;

all. 20 - Licenza d'uso n. 46 del 27.11.1985.