

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 1082/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**
Custode: **Avv. Alfonso Martucci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Dino Buzzati n. 1
(a catasto Via Cesare Pascarella n. 3)



INDICE

RIEPILOGO SINTETICO

3

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

4

1.1 Descrizione del bene

1.2 Quota e tipologia del bene pignorato

1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati

1.4 Coerenze

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

2 DESCRIZIONE DEL BENE

4

2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona

2.2 Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

2.3 Caratteristiche descrittive interne

2.4 Certificazione Energetica

2.5 Dichiarazioni di conformità degli impianti

2.6 Certificazione di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

7

3.1 Detenzione del bene

3.2 Esistenza contratti di locazione

4 PROVENIENZA

7

4.1 Proprietà attuale

4.2 Precedenti proprietà

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8

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

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

5.3 Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

9

6.1 Spese di gestione condominiale

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

10

7.1 Verifica urbanistica

7.2 Verifica edilizia

- a Storia edilizia**
- b Difformità riscontrate**
- c Regolarizzazione**

7.3 Verifica catastale

- a Storia catastale**
- b Difformità riscontrate**
- c Regolarizzazione**

8 CONSISTENZA 13

8.1 Informazioni relative alla consistenza

8.2 Calcolo

9 STIMA 13

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valutazione

9.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE 15

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' 15

12 CRITICITA' DA SEGNALARE 15

13 ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE 15

RIEPILOGO SINTETICO

CORPO A

Milano, Via Dino Buzzati n. 1 (a catasto Via Cesare Pascarella n. 3)

Appartamento a piano primo con cantina a piano interrato

DATI CATASTALI

Indirizzo: Milano, Via Cesare Pascarella n. 3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 33, mappale 92, subalterno 6**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla conduttrice con la famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato il contratto n. 2024/3T/3517 in data 07.03.2024.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 184.500,00

da occupato: € 157.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

Milano, Via Dino Buzzati n. 1 (a catasto Via Cesare Pascarella n. 3)

Appartamento a piano primo con cantina a piano interrato

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano primo di tre locali oltre bagno, cucinino e due balconcini. Vano cantina di pertinenza a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di:
, per la quota di piena proprietà.
Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificazione a Catasto Fabbricati (All.1)

Intestato
per la quota di piena proprietà.

Dati identificativi: **foglio 33 mappale 92 sub. 6**

Dati classamento: categoria A/3 – zona censuaria 3 - classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale 81,00 m² - totale escluse aree scoperte 80,00 m² - rendita € 525,49.

Indirizzo: Via Cesare Pascarella n. 3 – piani 1-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- impianto meccanografico (n. 702498.1/1991).

1.4. Coerenze

Di contorno, da nord in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa (salvo errori e come meglio in fatto):

- appartamento: cortile comune al mappale 92; altra unità immobiliare proprietà di terzi; pianerottolo comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- cantina: altra cantina proprietà di terzi; terrapieno verso corte comune al mappale 92; altra cantina proprietà di terzi; parti comune.

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 (All. 2)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano, periferia nord-ovest, Quarto Oggiaro.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 57 a 200 metri; fermata autobus linea 35 a 450 metri (su Via Castellamare).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è uno stabile degli anni Sessanta di cinque piani fuori terra oltre interrato, con cortile condominiale.

Condizioni generali fabbricato: le condizioni del fabbricato sono molto buone (è stato interessato da recente intervento di riqualificazione energetica Superbonus 110%).

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde.
Strutture	c.a.
Ascensore	presente, non al piano cantinato.
Finiture	intonaco tinteggiato; zoccolatura in ceppo lombardo; rilevato cappotto termico eseguito con l'intervento di riqualificazione energetica.
Pavimentazione	<u>androne e pianerottoli:</u> marmo; <u>scale:</u> marmo; <u>cantina:</u> battuto di cemento; <u>cortile:</u> piastrelle in cemento.
Ingresso	portone ferro e vetro.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

Altezza interna: metri 2.92 circa.

Condizioni generali appartamento: lo stato manutentivo dell'unità è scarso, con finiture originarie o oggetto di parziali modifiche (serramenti in alluminio anodizzato con vetro doppio, bagno verosimilmente degli anni Novanta) e impianti vetusti.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	doppia, a est (soggiorno, cucinino e le due camere) e a nord (il bagno).
-------------	--

Infissi esterni	alluminio anodizzato e vetro doppio; tapparelle in PVC (non sostituite con l'intervento di riqualificazione).
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno e vetro, con apertura a battente; in PVC a soffietto in una camera.
Pavimenti	palladiana di marmo in tutta la casa; piastrelle ceramiche in bagno e nel cucinino; gres ingelivo sul balcone (oggetto di recente sostituzione, unitamente al parapetto).
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo, lavatoio e doccia.

Impianti

Elettrico	sottotraccia, vetusto, non a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	da verificare se a norma (presente blocco fornelli a gas-forno senza cappa aspirante, non a norma).
Termico	riscaldamento centralizzato; produzione acqua calda autonoma, con boiler elettrico nel bagno; emissione con radiatori in ghisa, dotati di valvole termostatiche.

Cantina

Altezza interna: metri 3.25 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è sufficiente per l'uso cui è destinata. Presenti tubazioni condominiali. Presente punto luce e presa in canalina esterna. Porta in legno. Pavimento in battuto di cemento. Pareti in parte in c.a. intonacato, in parte in mattoni forati. Piccola finestra verso cortile in comune con il vano attiguo.

2.4. Certificazione energetica

Presente Attestato di Prestazione Energetica del 09.06.2023 codice identificativo n. 1514602559823 **(Al.8.1)**. L'immobile è classato in classe F, con indice EP gl,nren pari a 134.24 Kwh/m²a. Da redigere Attestato a seguito della riqualificazione energetica. Forniti dall'Amministrazione gli APE convenzionali pre e post Superbonus **(Al.8.2)**.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate: tutti gli impianti sono da verificare.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministrazione di Condominio non ha fornito CIS ma Certificato di collaudo di cui agli Atti di Fabbrica depositato in Prefettura il 12.05.1965 al n. A3703 (All.7.1).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 17.12.2024 alla presenza del Custode nominato e della conduttrice dei locali, con il marito, che hanno riferito di occupare l'immobile insieme ai figli. Il debitore risulta residente in indirizzo differente dall'immobile oggetto di Procedura, come da Certificato anagrafico reperito e fornito alla sottoscritta dal Custode (All. 3.2).

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6 ha comunicato (All. 3.1) che: *"da interrogazione in Anagrafe Tributaria, risulta registrato il contratto n. 2024/3T/3517".* Il contratto risulta stipulato il 04.03.2024 e registrato il 07.03.2024 con durata dal 05.03.2024 al 04.03.2028 al canone annuo di euro 4.800,00 oltre spese condominiali. All'Articolo 2 viene specificato che: *"il canone di locazione della durata degli otto anni si ritiene interamente saldato in quanto viene scorporato dalle caparre confirmatorie che sono state versate in sede di proposta di acquisto"* (a fronte di proposta di acquisto della conduttrice con relative caparre versate). Viene inoltre specificato all'Articolo 1 che: *"da parte del locatore non vi è alcuna facoltà di disdetta alla scadenza dei quattro anni per alcun motivo né avrà diritto ad attivare le procedure di rinnovo a nuove condizioni"*.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietà

ta di 1/1. , per la quo

- in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduta in data 16.02.2018, denuncia registrata a Milano 6 al n. 56238 vol. 88888, trascritta a Milano 1 in data 25.03.2019 ai nn. 22138/14837, con cui il debitore ha ereditato la quota di 1/4 (All. 4.1) unitamente al [REDACTED] per la restante quota di 1/4;
- in forza di successione in morte di [REDACTED], deceduto in data 14.02.2023, denuncia registrata a Milano 2 al n. 398471 vol. 88888, trascritta a Milano 1 in data 27.00.2023 ai nn. 65351/49085, con cui il debitore ha ereditato la restante quota di 3/4 (All. 4.2).

4.2. Precedenti proprietà

- dal 13 aprile 1988

[REDACTED], e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

In forza di scrittura privata di compravendita autenticata in data 13.04.1988 Notaio [REDACTED] rep. 57586 (All. 4.3), trascritta a Milano 1 il 04.05.1988 ai nn.

20024/13950. Vende: [REDACTED]

Nel titolo viene richiamato l'atto di compravendita del terreno da parte del venditore di cui all'atto Notaio [REDACTED] del 06.11.1961 rep. 193149, trascritto a Milano il 29.11.1961 ai nn. 55591/44707.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] alla data del 13.11.2024 **(All. 5.1)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 27.02.2025 **(All. 5.2)**, si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. 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**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Iscritta a: Milano 1 in data 29.07.2021

Importo capitale:

Importo ipoteca:

- **Ipoteca giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota 1/1.

Iscritta a: Milano 1 in data 10.04.2024

Importo capitale:

Importo ipoteca:

– **Ipoteca legale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota 1/1.

Derivante da:

Iscritta a: Milano 1 in data 23.10.2023

Importo capitale:

Importo ipoteca:

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

A favore di: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota 1/1.

Derivante da: atto giudiziario – Tribunale di Milano

Trascritto a: Milano 1 in data 13.11.2024

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si evidenzia che non sussistono trascrizione di accettazione di eredità né in morte di [REDACTED], né in morte di [REDACTED]. Si evidenzia altresì che il debitore ha disposto del bene stipulando il contratto di locazione di cui al precedente § 4.2.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED]. Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al Regolamento di Condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto **(All. 6.1)** indicando un debito complessivo pari a € 22.078,95. Dall'analisi della documentazione fornita si sintetizza quanto segue:

– Gestione ordinaria

- debito esercizi precedenti: **€ 12.036,41;**

- consuntivo gestione ordinaria 2023/2024 (01.11.2023-31.10.2024): **€ 2.341,51.**

- preventivo gestione ordinaria 2024-2025 (01.11.2024-31.10.2025): **€ 2.570,81;**

Le rate sono 5: 30.01 (rata 1 + conguaglio precedente), 31.03, 30.05, 30.07, 30.09.

- Gestione straordinaria

- riqualificazione energetica Superbonus 110% (cappotto e caldaia): **€ 5.222,34**
(importo per l'unità con cessione del Credito € 40.677,05).

Cause in corso. Nulla riferito in merito dall'Amministrazione.

Opere straordinarie. Non riferito nulla in merito eccetto i costi a carico inerenti al Superbonus 110% deliberato con Verbale del 16.11.2022 con le modifiche di cui al Verbale della riunione straordinaria del 22.06.2023. Si rimanda al Verbale e alla sintesi dei costi di cui all'Allegato 6.1.

Eventuali problematiche strutturali. Non riferito nulla in merito. Non fornito CIS.

Millesimi: come indicato dall'Amministrazione, 46,50. Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 1988 i millesimi indicati sono 48,20.

Regolamento di Condominio. L'Amministrazione ha riferito non essere presente Regolamento di Condominio ma solo un Regolamento della casa (**All. 6.2**). Si evidenzia che nel titolo di provenienza di cui al § 4.2 viene richiamato il regolamento allegato B all'atto Notaio Alfonso Ajello rep. 12541 del 04.01.1980.

AVVERTENZA

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, 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 e/o per ogni altra spesa/problematica inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento si trova a piano primo, in stabile dotato di ascensore, ma dal piano cortile al primo sbarco ascensore è presente una rampa scale senza servoscala. La cantina non è accessibile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuti di rinnovamento urbano;
- ARU – Ambiti di rinnovamento urbano;
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi);

- Sensibilità paesaggistica bassa – classe 2 - Ambito di prevalenza del paesaggio urbano;
- Fattibilità con consistenti limitazioni – IIIa.

7.2. Verifica edilizia

a. Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Milano per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile. Il Comune di Milano – Ufficio Visure – ha messo a disposizione la documentazione richiesta inerente agli Atti di Fabbrica solo in data 07.03.2024 (**All. 7.1**- si è in attesa di ricevere le copie richieste al Comune in sede di visura, che verranno depositate non appena fornite dall'Ente). Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- **Licenza per opere edilizie n. 2001 atti 174974/23928 del 01.08.1963** per “*costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso abitazione con depositi nell'interrato ed annesse autorimesse, conformemente ai tipi contraddistinti con il numero della presente licenza*” rilasciata al [REDACTED] (il fabbricato era indicato in Via Pascarella 3/1);
- **Licenza per opere edilizie n. 43 atti 210383/35323 del 12.01.1965** per “*modifiche interne e di facciata, ampliamento interrato per formazione box ad autorimessa a variante delle opere autorizzate il 1° agosto 1963 con Licenza n. 2001 atti 174974/23928 EP 1963, conformemente ai tipi contraddistinti con il numero della presente autorizzazione, richiamate tutte le condizioni contemplate nel presente nulla osta*”. La variante è stata presentata a seguito di ingiunzione del Comune in data 09.09.1964 perché era stato rilevato che la distribuzione interna delle unità aveva subito modifiche e che al piano cantinato (quota indicata dal Comune - 2.25) era stato realizzato un vano sotto una zona vincolata a verde, non previsto, di incerta destinazione.

Rilevato nel fascicolo **Verbale di III Visita con visita tecnica in data 10.03.1965 e visita igienica in data 14.06.1965**, dove era indicato che il fabbricato era “*regolamentare*”. I locali oggetto di analisi sono indicati con i numeri 13, 14, 15 (locali di abitazione), 16 (cucinato), 17 (bagno), 19 (ripostiglio), 18 (ingresso/corridoio). Presente nel fascicolo Collaudo statico delle strutture in data 12.05.1965 prot. Prefettura A3703. Presente nota dell'Ufficio Igiene e sanità del 14.06.1965 in cui è indicato che: “*nulla osta nei riguardi igienici all'occupazione dei locali per l'uso indicato nella relazione di 3° visita dell'Ufficio Tecnico in data 10.03.1965*”. Il Comune evidenziava ai fini del rilascio della Licenza di Occupazione, l'assenza di atto di riconoscimento, evidenziando di aver rilasciato le Licenze in via precaria in quanto in contrasto con il PRG vigente. Dopo la sottoscrizione dell'atto di riconoscimento in data 19.01.1966, presente nota dell'Ufficio Urbanistica Piano Regolatore in data 02.02.1966 che indica come “*visto il rapporto dell'Ufficio Tecnico nulla più osta da parte della presente ripartizione al rilascio della Licenza di occupazione*” (sottoscritto anche successivo atto a rogito Notaio [REDACTED] tra [REDACTED] e il [REDACTED] il 05.07.1967 rep. 301018 trascritto il 27.07.1967 nn. 45287/33721 con cui il Comune concede la costruzione e [REDACTED] prende atto che dovrà adempiere alle opere necessarie richieste dal Comune o accettare esproprio se il Comune avesse dato atto al PRG). Non presente Licenza di Occupazione rilasciata.

Il fabbricato è stato oggetto di pratica di riqualificazione energetica Superbonus 110% mediante **CILA Superbonus prot. 0626471 del 22.11.2022**, fornita dallo Studio Amministrativo, con comunicazione di fine lavori prot. 0194704 del 04.04.2024 a rettifica della precedente comunicazione prot. 0156057 del 18.03.2024. Come da relazione tecnica trasmessa, l'intervento ha riguardato la realizzazione di cappotto termico (escluso il piano seminterrato rivestito in ceppo), con relative necessarie coibentazioni di finestre e balconi per ridurre i ponti termici, e la sostituzione della caldaia esistente con caldaia a condensazione (**All. 7.2**), oltre a isolamento del sottotetto. Nella documenta-

zione fornita, ivi inclusa l'asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del DL 34/2020 alla data del 05.04.2024, è indicato che i lavori sono stati deliberati con verbale di Assemblea in data 16.11.2022, sono iniziati in data 23.11.2022 e sono stati conclusi in data 04.04.2024.

b. Difformità riscontrate

Con riferimento all'appartamento, non rilevate significative difformità rispetto alla tavola del piano tipo allegata al Verbale di III Visita. Presenti invece difformità al piano seminterrato, sia di tipo distributivo, sia per quanto concerne le altezze. La variante edilizia n. 43 del 1965 rappresenta una distribuzione differente dal realizzato (che risulta coerente alle grafiche allegate al titolo di provenienza). Anche in sezione, l'altezza è difforme (metri 3.25 rilevati). Altresì si evidenzia che, salvo informazioni non note alla sottoscritta, non risulta presente Licenza di Occupazione/Agibilità per il fabbricato.

c. Regolarizzazione edilizia

Sia la regolarizzazione del piano seminterrato, sia la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità inerente al fabbricato (con relativo CIS), riguardano l'intero stabile e non il singolo immobile. Posto che gli Uffici non rilasciano pareri preliminari in assenza di presentazione delle relative pratiche, non essendo possibile dunque definire a priori e in modo puntuale iter, oneri e oblazioni, si ritiene equo considerare, con riferimento ai potenziali costi a carico della singola unità, in maniera necessariamente indicativa, un importo pari a **€ 2.500,00**, oltre accessori di legge. Si evidenzia tuttavia l'impossibilità di asserire con certezza a priori l'esito degli iter edilizi, non potendo avere dagli Uffici preposti formali risposte senza l'avvio di una specifica istanza.

Con riferimento a potenziali adempimenti e/o criticità connessi/e al Superbonus, a seguito dei relativi futuri controlli (in caso di eventuali problematiche inerenti a opere eseguite, pratiche, asseverazioni, anche riferite allo stato legittimo delle parti comuni, ecc.), si evidenzia l'impossibilità di esprimersi in maniera compiuta, in considerazione dell'incertezza a riguardo e delle plurime costanti modifiche normative in materia (si richiama, a titolo esemplificativo, quanto introdotto con la legge di bilancio 2024 n. 213 del 30.12.2023 in tema di plusvalenza sulle cessioni dei beni e in merito agli atti di aggiornamento catastale di cui al successivo § 7.3).

7.3. Verifica catastale

a. Storia catastale

La scheda in atti è quella di impianto (n. 0167527 del 15.07.1965).

b. Difformità riscontrate

Non si rilevano significative difformità né per l'appartamento, né per la cantina.

c. Regolarizzazione

La legge di bilancio 2024 (articolo 1, commi 86 e 87, legge n. 213/2023) ha previsto che l'Agenzia delle Entrate sia tenuta a verificare, in relazione alle unità immobiliari oggetto di ristrutturazioni agevolate (Superbonus), che sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione catastale anche ai fini degli effetti sulla rendita dell'immobile. Qualora necessario, si ritiene considerare quali costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa **€ 500,00** oltre diritti e accessori di legge (evidenziando che il Docfa di aggiornamento dovrebbe essere presentato entro 30 giorni dalla fine lavori, termine oltre il quale il Catasto applica relative sanzioni per tardiva presentazione).

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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100% e muri divisorii a confine 50%, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

8.2. Calcolo

CORPO A				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	78,00	100%	78,00
Balconi	m ²	5,00	30%	1,50
Cantina	m ²	6,00	25%	1,50
				81,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del bene, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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.

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate OMI (ultimo listino disponibile relativo al 1° semestre 2024) e Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi relativo (ultimo listino disponibile relativo al 1° Semestre 2024) confrontati con Borsino Immobiliare (quotazioni marzo 2025) e Agenzie Immobiliari operanti in zona.

– **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare**

1° Semestre 2024

Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Codice zona: E8 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico – stato normale

valore di mercato: **min. 1.500,00 €/mq – max. 2.000,00 €/mq**

Abitazioni di tipo economico – stato ottimo

valore di mercato: **min. 2.100,00 €/mq – max. 2.500,00 €/mq**

– **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

1° Semestre 2024

Città Settore Nord – Zona 22 – Quarto Oggiaro

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 1.600,00 €/mq – max 2.400,00 €/mq**

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

valore di mercato: **min. 2.200,00 €/mq – max 3.300,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	81,00 m ²	2.500,00 €/m ² (*)	202.500,00 €

(*) *a fronte dello stato manutentivo interno dell'unità, stante l'intervento di riqualificazione dello stabile*

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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 10.125,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 3.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio. Note. Si decurta l'importo consuntivo 2023-2024 e il preventivo 2024-2025 (non disponendo della rateizzazione antecedente). Non si decurtano le spese straordinarie, deliberate il 16.11. 2022, relative al Superbonus, con importo a carico, extra cessioni, pari a € 5.222,34. - 4.912,32 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 184.462,68 €
arrotondato 184.500,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 156.793,27 €
arrotondato 157.000,00 €

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 essendoci di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo convenuto nel contratto indicato al § 3.2 è pari a € 4.800,00 annui (escluse le spese condominiali). Si riportano i valori dei listini di riferimento per ogni considerazione dell'Illustrissimo Giudice in merito, evidenziando che il bene presenta finiture e impianti vetusti, sebbene il palazzo sia stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica, e rimandando al § 3.2, in particolare a quanto specificato all'Articolo 2 del contratto di locazione ("il canone di locazione della durata degli otto anni si ritiene interamente saldato in quanto viene scorporato dalle caparre confirmatorie che sono state versate in sede di proposta di acquisto"):

- Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, 1° semestre 2024, per abitazioni di tipo economico: stato normale, minimo 5,20 €/mq/mese e massimo 6,50 €/mq/mese (con riferimento alla superficie commerciale del bene, minimo 421,20 €/mese e massimo 526,50 €/mese); stato ottimo, minimo 6,60 €/mq/mese e massimo 8,50 €/mq/mese (con riferimento alla superficie commerciale del bene, minimo 534,60 €/mese e massimo 688,50 €/mese);
- Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi, 1° Semestre 2024, per trilocali genericamente in "periferia" (l'indicazione non è riferita in maniera specifica alla zona): minimo 100,00 €/mq/anno e massimo 130,00 €/mq/anno (con riferimento alla superficie commerciale del bene, minimo 675,00 €/mese e massimo 877,50 €/mese).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto indicato al § 3 circa lo stato occupativo e ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

Si allegano alla presente relazione:

- 1 Documentazione catastale: estratto di mappa; planimetria e visura storica CORPO A

- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo
 - 3.1 Certificato anagrafico residenza debitore
 - 3.2 Comunicazione Agenzia Entrate e contratto di locazione
- 4 Provenienza
 - 4.1 Nota trascrizione denuncia di successione in morte di [REDACTED]
 - 4.2 Nota trascrizione denuncia di successione in morte di [REDACTED]
 - 4.3 Scrittura privata autenticata in data 13.04.1988 rep. 57586 Notaio [REDACTED]
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
 - 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
 - 6.1 Stato debitorio - Consuntivo e preventivo ordinaria - Consuntivo 110 - Verbali
 - 6.2 Regolamento fornito
- 7 Documentazione edilizia:
 - 7.1 Atti di Fabbrica (*in attesa delle copie richieste all'Ufficio Visure del Comune di Milano*)
 - 7.2 Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (Superbonus)
- 8 Attestato di Prestazione Energetica
 - 8.1 APE del 09.06.2023 n. 1514602559823
 - 8.2 APE convenzionali pre e post Superbonus 110%
- 9 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 16 (sedici) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al debitore a mezzo posta ordinaria e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 11.03.2025

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

