



Emanuele Bianchi
architetto

via Terragni, 31
20148 - Milano
cell 347.8729579

ebianchiarch@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 860/2021

data prima udienza comparizione: 15-07-2025 ore 11.10

GIUDICE ESECUTIVO: GE dott. Maurizio Giuseppe Ciocca
CUSTODE GIUDIZIALE: avv. Pancrazio Timpano

procedente: [REDACTED]

esecutato: [REDACTED]

Creditori iscritti intervenuti:

- Agenzia Entrate Riscossione

- [REDACTED]

- [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi **Codice fiscale:** BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano **Telefono:** 02-39216114

Fax: 02-700550809 **Email:** ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in viale Lombardia, 27 (5°P+S1)

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Immobile 1

Dati Catastali: **Fg 274 Part 104 Sub 702**

Categoria: **A/3** [abitazioni di tipo economico] piano **T**, ZONA CENSUARIA 2, CLASSE 6, R.C.E 942,53.

Dati di superficie: Totale: 96 mq (*visura catastale*), Totale escluse aree scoperte **94 mq 96,625** mq da CTU

Stato occupativo:

UNITÀ NEGOZIALE 2 – LIBERO GIURIDICAMENTE ma considerato occupato per questioni procedurali

(al sopralluogo del 26/03/2025, erano presenti il sottoscritto, l'avv. Timpano e il conduttore

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Valore lotto 01 commerciale > **€ 570.000 (*)**

Valore base d'asta > **€ 538.200(*)**

Valore Base d'asta occupato > **€ 473.500 (**)**

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Immobile 1

Dati Catastali: **Fg 274 Part 104 Sub 702**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

UNITÀ NEGOZIALE 2 immobile I

- (da atto di provenienza): "appartamento in Comune di Milano, Viale Lombardia n° 27, al piano quinto, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina posto al piano interrato, il tutto censito nel locale Catasto Fabbricati al Fg. 274, Mapp. 104, Sub. 702"

- (da rilievo): appartamento sito al piano quinto composto da ingresso spazioso, disimpegno su ripostiglio, bagno e altro piccolo ripostiglio, dall'ingresso si accede alla camera da letto e allo spazioso soggiorno

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 in diritto di PROPRIETÀ' degli immobili di cui all'unità negoziale 2 pignoramento del 4/10/2021 quota 1/2

NB all'11/09/2024 con sentenza n. 7783/2024 emessa dal Tribunale di Milano in data 6/8/2024 il giudice: "da atto della conversione del sequestro conservativo autorizzato nel procedimento n. 6695-1/2021 R.G. con ordinanza del 22/12/2021 in pignoramento...sentenza provvisoriamente esecutiva non ancora passata in giudicato all'11/09/2024.

1.3. Identificati all' Ufficio Provinciale Milano come segue:

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Immobile I

Dati Catastali: **Fg 274 Part 104 Sub 702**

Categoria: **A/3** [abitazioni di tipo economico] piano T, ZONA CENSUARIA 2, CLASSE 6, R.C.E 942,53. Dati di superficie: Totale: 96 mq (visura catastale), Totale escluse aree scoperte 94 mq **96,62 mq da CTU**

Atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2025 **Ispezione Ipotecaria Telematica T260215/2025 (ALL.4)**

Controllo proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 10/06/2025 (cod. richiesta C 00138252015): confermata quella della procedura.

1.4. Coerenze (confini in senso orario)

Dall'atto di provenienza >

COERENZE DELL'APPARTAMENTO DA NORD IN SENSO ORARIO:

altra unità, Viale Lombardia, altra unità, ascensore, vano scala comune, cortile al mapp. 330.

COERENZE DELLA CANTINA DA NORD IN SENSO ORARIO:

altra unità, Viale Lombardia, altra unità, corridoio comune di accesso.

CTU > dell'appartamento > CONFERMA QUANTO DA SCHEDA CATASTALE, RILIEVO E ROGITO

CTU > della soffitta > CONFERMA QUANTO DA SCHEDA CATASTALE, RILIEVO E ROGITO

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 della zona

Comune di MILANO

Fascia/zona: semi periferica a est del territorio comunale (Città studi) di non recente formazione a vocazione prevalentemente residenziale. Presenza (allegato foto) di **attrezzature collettive, spazi aperti, servizi sanitari, commerciali e amministrativi.**

Tipologia prevalente: **residenziale.**

Destinazione: **abitazione**

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

Principali collegamenti pubblici: a 50 mt. fermata bus 62 - MM2 p.zza piola a 400 mt).

Principali collegamenti viabilistici: via Porpora.

Collegamento alla rete autostradale: /

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 9)

Edificio di 8 piani fuori terra, costruito ante 1967 (da rogito di provenienza e verifiche urbanistiche 1962/63)

. Edificio: **Edificio di otto piani, oltre piano interrato** (nove fuori terra con piano sotto-tetto). fronte strada in aderenza e continuità ai fabbricati adiacenti in linea con l'asse viario e collegato da tunnel ad alto edificio retro stante su area cortilizia interna in comune.

. Struttura: **travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura parzialmente a falde e terrazzata;**

- . Facciate: **rifinita in mattone paramano a campiture suddivise da fasce marcapiano delle balconate e lesene pilastrate, balconi con parapetto in ferro verniciato, contorni aperture in marmo** con voltini differenziati in intonaco;
- . facciata interna: **rifinita in mattone paramano a campiture suddivise da fasce marcapiano e lesene pilastrate**, balconi con parapetto in ferro verniciato, contorni aperture in marmo;
- . accesso: diretto da strada tramite **portone pedonale in ferro** di accesso ad un ampio atrio di ingresso: vano scala interno (dotato di ascensore): **pavimentato in marmo con pareti rivestite in ceramiche e doghe in legno**.
- . scala: **con gradini in marmo, pianerottoli con pavimenti in tozzetti di marmo, parapetto in ferro e pareti tinteggiate**;
- a. scensore: **singolo**;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: **discrete**.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 9)

Appartamento:

Altezza dei locali: p. quinto misurata h. mt. 2,92 circa; cantina h. mt. 2,40 circa;

Esposizione: est/ovest;

Porta di accesso: tipo blindato con pannello laccato bianco interno e simil noce esterno;

Infissi esterni: in alluminio / legno bianco con vetro-camera 4/12/4;

Sistema di oscuramento: avvolgibili (tapparelle) in pvc beige/mattone;

Porte interne: in legno laccato bianco scorrevoli a scomparsa;

Pareti: locali abitativi, rifinite con tinteggiatura bianca/beige; bagni in piastrelle di gres cm. 50x30, altre parti scure in piastrelline 2x10;

pareti cantina intonaco rustico frattazzato fine;

pavimenti: in marmo (botticino) per **ingresso e soggiorno**; gres ceramico cm. 50x50 per **bagno e cucina**; parquet a listoni (tipo noce) per **camera e disimpegno**; gres smaltato cm. 7,5x15 **balconi**;

cantina gres ceramico cm. 30x60.

impianto citofonico: audio/video;

impianto elettrico: sotto traccia non verificabile la posa ma funzionante;

impianto idrico: sotto traccia;

impianto termico: centralizzato alimentato a gas metano con radiatori dotati di contabilizzatori e valvole di ritenzione; Radiatori misti alluminio/ferro.

ACS: prodotta da **caldaia a gas metano Amalfi Eco**, non presentati revisioni periodiche;

servizio igienico: dotato di lavabo, w.c, bidet e box doccia con pareti in cristallo;

impianto di condizionamento/climatizzazione: canalizzato a soffitto con bocchettoni di emissione in alluminio;

2.4. Breve descrizione della zona: zona fuori dalla circonvallazione interna ma dentro quella esterna, tra corso Indipendenza, l'ospedale M. Melloni, p.zza Dateo, zona Est Milano sulla circonvallazione. Con destinazioni prettamente residenziali e commerciali al minuto.

2.5. Certificazioni energetiche (ALL. 7):

E' stato recuperato, tramite interpello presso Catasto energetico CENED del 10/06/2025, un APE condominiale con dati della pratica (codice identificativo 15146000043615 reg. 13/01/215 valido fino al 13/01/2025 quindi scaduto. Lo si riporta per orientamento sulla classe energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti: non reperita

2.7 Certificazioni di idoneità statica: non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Esistenza contratti di locazione

Esiste un contratto di locazione della durata di anni 4 (rinnovabile per quattro) dal 04/01/2016, registrato presso Ag. Entrate MI 1, il 21/05/2019 al prot. n. 11378 serie T3

Al momento del sopralluogo, effettuato con la custode **l'avv. Pancrazio Timpano** e in presenza del [REDACTED] in virtù del contratto di locazione della durata di anni 4 (01/01/2016 al 03/01/2020), rinnovato per tacito accordo per i quattro anni successivi e con conseguente decadenza definitiva al 03.01.2024, sottoscritto dal proprietario esecutato in data 04/01/2016, registrato telematicamente presso l'Ufficio DPMI1 UT Milano il 21/05/2019 al n. 11378 Serie 3T

Il canone annuo pattuito nel contratto era di 12 rate mensili con un ammontare di €1.150 l'una per un totale di 13.800 € sebbene nel contratto l'ammontare annuo venga segnato in 11.520 €. A queste cifre si sommano, contrattualmente, 1.080 € di riscaldamento e 1.200 € di spese condominiali.

L'aumento non avrebbe dovuto superare il 100% dell'adeguamento ISTAT.

NB SI RIMANDA AL PUNTO 10 DI QUESTA RELAZIONE PER LA DISAMINA DEL CANONE ANNUO.(ALL.10)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari:

1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

2. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Proprieta' per 1/2

Proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio Alessandra Brambilla di Milano in data 08/06/2006 n. 7650/4396 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il 08/06/2006 ai nn. 44460/25188, di potere [REDACTED] (ALL.5)

Dati desunti da Visura del 10/06/2025 n.ri **T127288/2025 (ALL. 2)** e Nota trascrizione Pignoramento (agli atti).

4.2. Precedenti proprietari

Provenienza nel ventennio la piena proprietà è pervenuta [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto descritto al punto precedente da anti causa [REDACTED]
da danti causa [REDACTED] Perché non detta più come dovrebbe
danti, causa [REDACTED] in ragione di 3/4 [REDACTED] in ragione di 1/4.

A [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto in ragione di 1/4 ciascuno in forza di successione in morte di [REDACTED] la cui eredità si è devoluta per legge in data 18 aprile 1998 giusta dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio del registro di Milano in data 3 aprile 2001, nr. 10297/98/98 accettazione tacita scritta a Milano 1 in data 8 giugno 2006, ai n.ri 44461/25189 Precedentemente a [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto in ragione di 1/2 ciascuno, in forza di atto autenticato dal notaio Paolo Sala in data 16 ottobre 90 n.108264 di rep.trascritto a Milano 1 in data 30 ottobre 1990, ai numeri 40233/27892 (dati desunti da Relazione Notarile agli atti dove si possono dedurre anche anagrafiche per esteso)

NB "Non risultano su quanto in oggetto trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'atascrizione del sequestro conservativo convertito in pignoramento immobiliare, in epigrafe annunciata, ad eccezione di quanto segue..."

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Posto quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dello Studio Notarile Associato Caprotti in Carugate, che fa stato fino al 09.01.2020, ed aggiornata dal Notaio Aurelio Bonacci che fa stato fino al 13/09/2024 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** diritto di abitazione della Sig.ra [REDACTED] in virtù di un contratto di un documento attestante la costituzione di un diritto di abitazione sottoscritto dal proprietario esecutato in data 25/03/2021 (all. L1), ma che non risulta né trascritto né tanto meno registrato. (Circa la validità di detta scrittura privata sarà da valutare da parte del il G:..).
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** vedi punto 7 di questa relazione

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

Iscrizioni: nessuna

Non risultano su quanto in oggetto trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del sequestro conservativo convertito in pignoramento immobiliare in epigrafe enunciata ad eccezione di:

Trascrizioni:

- ➡ **PIGNORAMENTO** verbale di pignoramento immobiliare trascritto MILANO 1 in data 16 luglio 2021 ai numeri **58733/41233** (successivamente rettificata con nota scritta a Milano 1 in data 4 ottobre 2021 ai numeri **76497/53173** a favore di [REDACTED] nato a Gallipoli il giorno 11 settembre 1970, codice fiscale a seguire contro [REDACTED] sopra individuato sul bene oggetto della presente relazione in ragione della quota di 1/2.
- ➡ **TRASCRIZIONE** del 24/12/2021 - Registro Particolare **71497** Registro **Generale 102787** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 6695/2021 del 22/12/2021 **ATTO ESECUTIVO O**

CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

- ➡ **1. Annotazione** n. 5467 del 11/09/2024 - Registro **Particolare 5467** Registro **Generale 59359**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7783 del 06/08/2024 ANNOTAZIONE A
TRASCRIZIONE - **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA (ALL.4)**

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amm.re pro tempore Safim s.a.s. - dott. Giovanzana - Via A.Bazzini 30, 20131- 20131 Milano

Dai consuntivi e bilanci ordinari ricevuti si sono dedotte le seguenti rate in sospeso:

Comunico di seguito le spese dovute dal [REDACTED] per l'appartamento sito in viale Lombardia, 27 Milano:

Euro 117,35 - Interventi Vari 2024

Euro 1.543,07 - Gestione ordinaria 2024-2025

Euro 1.660,42 - TOTALE

Eventuali spese straordinarie già deliberate, comunicate dall'amm.re: "non vi sono spese straordinarie deliberate"

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene

- ➡ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio oggetto di stima (15/06/2025).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti 8 scalini in entrata difficilmente transitabili da persone portatrici di handicap. Esiste però, all'uopo, un dispositivo montascale a pedana azionabile a servizio del condominio. Non è stato possibile verificarne il funzionamento ma sembrava in ordine e in buono stato
(ALL.9)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1967 > 1961/1964

E' stata richiesta la copia dell'ultima variazione planimetrica e catastale al progettista del periodo (2006/2010) la quale non aveva più conto della documentazione dal 2020, anno di deposito della documentazione DIA.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zone non vincolate paesaggisticamente e senza vincoli edilizi di sorta.

Dalla retinatura presente nel PGT specifico si nota che il condominio è inserito in: **PR Norme di Attuazione, Titolo II Capo V Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, Art.**

21.2 Tav. R.03 – TESSUTI URBANI A CORTINA (TUC) (ALL. 13)

7.1 Pratiche edilizie reperite

- **Certificato di abitabilità - Licenza di occupazione n. 321 del 12/05/1964** Licenza N. 321

Per le opere interne si è individuata la **pratica edilizia n. 64/2010 - DIA protocollo n. 57488/2010** del 04/02/2010 (*modifiche interne e frazionamento*). Quest'ultima è stata richiesta al tecnico asseverante.

Allo stato attuale però, l'unità abitativa, planimetricamente, risulta sostanzialmente rappresentata dalla scheda catastale prot. n. 30373 del 18/01/2010 (ALL.1). La disposizione interna

Nel caso le differenze non fossero state colmate dalla pratica edilizia n. 64/2010 - DIA protocollo n. 57488/2010 del 04/02/2010, le stesse potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia (*CILA o SCIA tardiva*) da tecnico abilitato con un costo indicativo intorno ai 2500/2700€ + 1000 € di sanzione amministrativa. Tali oneri vengono NON vengono decurtati dal valore di stima finale in quanto NON sicuri ma se ne rende

rispetta quanto riportato nella scheda sebbene la disposizione interna risalente al 2006 sia leggermente differente da quella attuale. Il confronto delle planimetrie con il succitato documento dovrebbe sanare la situazione planimetrica.

NB

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale depositata il 18/01/2010.

NB le differenze planimetriche sono state evidenziate dal confronto allegato 1 bis (**ALL.1bis**).

Conformità catastale

Al sopralluogo del l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata il 18/10/2010 (tranne per NB segnalato sopra)

DESTINAZIONE	Unità Mis.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Immobile 01				
A/3 Abitazione	mq	93,41	1	93,41,33
balcone	mq	4,88	0,25	1,22
balcone	mq	3,19	0,25	0,80
cantina	mq	5,96	0,20	1,19
TOTALI	mq			96,62

8 CONSISTENZA

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 il 16/07/24, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: Totale appartamento e pertinenze **mq 96,62**

9 STIMA

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 trend al rialzo

del mercato immobiliare milanese porta necessariamente alla considerazione che nella media dei prezzi, attualmente quelli al rialzo siano i più aderenti al mercato attuale.

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.

Valore stimato per la residenza A/3, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **5.900 €/mq**

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 —
Periferia/Piola, Argonne, Corsica - Valori relativi all'Agenzia del Territorio. - Comune: Milano—
Tipologia Uffici – normale **€/mq 3.100/3.700**

➡ **Affitto: 10.6/13.5 €/mq annuo > 1500/2000 €/mese**

PIU' PREZZI – CAMERA DI COMMERCIO

Milano Lombardia abitazioni **€/mq 2.800/4.200**

➡ **Affitto: 90/150€/mq annuo circa 1.800 €/mese**

BORSINO IMMOBILIARE

Lombardia 27, Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fascia valore medio €/mq **4.656/6.394**

➡ **Affitto: 15,859/18,02 €/mq annuo > circa € 1.300/mese**

AGENZIE DI ZONA – Milano – pochi dati dai 4.600>6.500 €/mq

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano – viale Lombardia, 27 – **€/mq 4.700**

Valutazione LOTTO 01 immobile 02 Unità negoziale 2

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

- - - Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare autunno 2021; - Agenzie immobiliari

locali;

- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2021; -

-- - Osservatorio immobiliare Immobiliare.it

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	96,6	€ 5.900,00	€ 570.058,00
				€ 570.058,00

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

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTOVial e Lombardia, 27 Milano	
unità negoziale 02	570058,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	28502,90
SPESE CONDOMINIO (ordinarie+straordinarie senza	3320,84
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	538234,26
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	538234,26
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	473646,15

Occupato: si evidenzia la presenza di un atto (ALL.8) a tutti gli effetti contrattuali SCADUTO

Adeguamenti alla stima

Non si sono applicate particolari varianti al valore di mercato ma si è preferito usare i valori adeguati dell'Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare considerando anche però le valutazioni delle agenzie di zona

Valore lotto 01 commerciale > € 570.000 (*)

Valore base d'asta > € 538.200(*)

Valore Base d'asta occupato > € 473.500 (**)

(*) arrotondamenti per difetto

(**) arrotondamenti per eccesso



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Ponendo come base dei calcoli quanto riportato sul contratto di locazione generato il 04/01/2016 riporto quanto segue:

canone mensile pattuito: € 1.050 (x 12 mensilità) > 12.600 €

ai quali si aggiungevano:

- **1.200 €** spese di condominio annuali
- **1.080 €** di spese di riscaldamento

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 13.800,00

Data Iniziale: 04/01/2016

Data Finale: 31/05/2025

Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2016

Scadenza Rivalutazione: Maggio 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 99,7

Indice alla Scadenza: 121,2

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,216

Totale Rivalutazione: € 2.980,80

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 16.780,80

Queste cifre portavano ad una sommatoria annuale di **€ 13.800** che veniva suddivisa in 12 mensilità da **1.150€ cadauna**.

Proponendo un aumento "generalizzato" delle cifre (*l'indagine sul singolo incremento del gas/riscaldamento e delle generalizzate "spese di condominio" rischierebbe di essere errato dei dati e flussi continui dei prezzi dei carburanti*) e rifacendosi ad un più generico aumento di Rivalutazione dei prezzi, si può considerare base equa di ragionamento la seguente tabella/calcolo (*riassunta poi nell'ALL. 10*) desunta da ISTAT:

Questo porterebbe al mero calcolo aritmetico di **€ 1.398,33**.

Sulla base poi del trend risultato dall'indagine nei principali canali di valutazione dei canoni, (medesimi dei prezzi di vendita) si può affermare che il canone così risultato, potrebbe essere comodamente aumentato tra i **1.550 € e i 1.650€** al mese.



Questa valutazione rende **NON CONGRUO** l'attuale canone (*che si riporta invece al canone iniziale della stipula del contratto*).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile allo stato attuale

CRITICITÀ DA SEGNALARE

NB 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 uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi ciò già tenuto conto nella valutazione finale.

**12
ALLE-
GATI**

ALL.1 - PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA

ALL.1 bis - RAFFRONTI PLANIMETRIE 2006/2010.pdf

ALL.2 - VISURA STORICA 10/6/25.pdf

ALL.3 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.pdf

ALL.4 - ISPEZIONE IPOTECARIA BENE + PROPRIETA'

ALL.5 - TITOLO DI PROVENIENZA - 2006

ALL.6 - URBANISTICA EDILIZIA

ALL.7 - APE SCADUTA

ALL.8 - CONTRATTO LOCAZIONE SCADUTO

ALL.9 - ALLEGATO FOTOGRAFICO

ALL.10 - INCREMENTO PREZZI ISTAT

ALL.11 -. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

ALL.12 - VALORI PUBBLICATI IMMOBILI

ALL.13 - ESTRATTI PGT

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/o email comunicata dagli stessi interessati

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.

Con ossequio

il tecnico estimatore

Emanuele Bianchi

Milano 16/06/2025