

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 368/2024

Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

TRE LOTTI: Laboratorio – Box – Deposito con ufficio

Via Dei Braschi n. 5

MILANO



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Laboratorio sito in Milano, via Dei Baschi n. 5

Categoria C/3 [Laboratorio per arti e mestieri]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. n. 360, Sub. - Cat C/3, classe 10, consistenza 160 mq; posto al piano T, rendita € 776,75.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo occupato dal signor _____ nato a _____ il _____

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Proprietà **1/2** diProprietà **1/2** di **Eredità Giacente**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto 1: € 132.000,00

LOTTO 2

Dati Catastali

Laboratorio sito in Milano, via Dei Baschi n. 5

Categoria C/6 [Rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. n. 361, Sub. 703, Cat C/6, classe 8, consistenza 10 mq; posto al piano T, rendita € 68,17.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo occupato da materiali e cose.

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Proprietà 1/2 di

Proprietà 1/2 di **Eredità Giacente**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto 2:

€ 18.000,00

LOTTO 3

Dati Catastali

Magazzino con piccolo ufficio sito in Milano, via Dei Baschi n. 5

Categoria C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. 359, Sub. 705 + Mapp. 361 Sub 701 (particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 19 Mapp. 359 e Mapp. 361) Cat C/2, classe 12, consistenza 87 mq; posto al piano S1, rendita € 584,11.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo il piccolo ufficio è arredato e nel magazzino sono depositati materiali e cose.

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Proprietà **1/2** di

Proprietà **1/2** di **Eredità Giacente**

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto 3: **€ 74.000,00**

LOTTO 1**(Laboratorio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Immobile sito in Milano via Dei Braschi n. 5 in corpo isolato raggiungibile passando l'androne di ingresso condominiale ed il cortile interno. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un unico grande locale con un piccolo bagno. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 179,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di nato a (c.fisc. e gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile dell'**Eredità giacente**

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

Proprietà **1/2** di

Proprietà **1/2** di

Descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. n. 360, Sub. - Cat C/3, classe 10, consistenza 160 mq; posto al piano T, rendita € 776,75.

Dati derivanti da:

Data di presentazione planimetria 30/07/1998 n. 266441

Variazione del 30/07/1998 in atti dal 30/07/1998 per acquisizione parziale della denuncia protoc. 38528 del 01/05/1975 (n. 266441/1998)

Variazione nel classamento del 22/12/2014 in atti dal 22/12/2014 pratica MI0747828 (n. 280711.1/2014)

Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

1.4. CoerenzeDel laboratorio:

a nord mapp. 393 e mapp. 397; a est cortile comune Condominio via Dei Braschi n. 5 al mapp. 362; a sud mapp. 436 e mapp. 363; a ovest mapp. 394.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Milano, tra il Parco Nord ed il quartiere Comasina, ricadente nell'ambito del tessuto di rinnovamento urbano della città.
L'immobile pignorato è un laboratorio posto a piano terra in corpo unico, di discrete proporzioni, raggiungibile attraverso un androne di ingresso carraio condominiale e cortile interno comune. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale con attività artigianali e qualche negozio di piccolo dettaglio.
- Caratteristiche zone limitrofe: A carattere residenziale, con negozi di piccolo dettaglio, botteghe e attività artigianali.
- Collegamenti (Km): Collegamento non molto agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata della linea di autobus di superficie n. 52 a circa 350 m in via Da Seregno, due fermate fino ad Affori, quindi metropolitana gialla (fermata Affori) a circa 350 m e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano (discreto). Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 40 minuti.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma con ogni probabilità in cemento armato.
- Strutture verticali: materiale: probabile parete di mattoni pieni. Non possibile la verifica.
- Travi (struttura): materiale: cemento armato
- Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore arancione. Condizioni: superfici esterne sul fronte principale verso il cortile interno in discreto stato. Non visibili le facciate a confine con proprietà di terzi.
- Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: piana. Struttura tradizionale in latero cemento.
Manto di copertura in guaina impermeabile. Stanti le infiltrazioni accertate manto da rifare.

<i>Infissi esterni (riferito all'immobile pignorato):</i>	tipologia: ante a battente in metallo con vetro semplice e inferrate di protezione. Condizioni: sufficienti. Serramento datato e meccanismi da rivedere. Nessun elemento da oscuro.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: n. 2 accessi carrabili, a doppio battente, di tipo industriale, in metallo e vetro.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta a battente ricavata in anta di portone carrabile in metallo con grate di protezione e specchiatura di vetro. Di vecchia fattura, con serratura normale e non blindata.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: come il portone di ingresso. Porta di accesso al bagno in legno verniciato.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: struttura latero cemento. Superficie intonacata al civile e tinteggiata di bianco. Condizioni generali pessime: si segnalano infiltrazioni molto diffuse, crepe e buchi, distacchi di intonaco ed efflorescenze di pittura. Da rifare.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati + intonaco al civile. Mano di tinteggiatura bianca per interni a finire. Pareti poco visibili perché coperte da materiali e cose accatastati.
<i>Rivestimenti:</i>	Bagno: Rivestimento su tutte le pareti in piastrelle di ceramica di bassa qualità colore bianco, posate diritte a tutta altezza, formato standard cm 20 x 20. Condizioni: insufficienti, scheggiature e crepe. Alcune piastrelle sono mancanti.
<i>Pavimenti :</i>	Laboratorio: pavimento in battuto di cemento liscio. Condizioni: da sistemare in molti punti causa crepe e fessurazioni. Bagno: piastrelle di ceramica rosse cm 10 x 20 posate sfalsate Condizioni: pessime.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Non presente. Boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Elettrico (impianto): tipologia: per lo più a vista con canaline passacavi affranca-
te alle murature e al soffitto. Tensione 380 V (non testata).
condizioni: Presenti prese elettriche, frutti e i componenti in
genere. Apparecchi di illuminazione: neon a soffitto. Al mo-
mento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Salvavita non
individuato. Impianto da rivedere.

Telefonico (impianto): tipologia: non individuato

Citofonico (impianto): Non presente

Idrico (impianto): alimentazione: lavatoio e scarico turca. Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non recuperate.

Termico (impianto): tipologia: non presente.
Certificazioni: non necessarie

Certific. energetica: NON Presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centro commerciale "Il Gigante" a circa 1,6 km sulla via Ornato
(buono); supermercato Conad a circa 300 m (buono); diversi
negozi al dettaglio di vari settori merceologici (discreto); farma-
cia in via Marchionni a circa 100 m (ottimo); asilo Volga in via
Danubio e Asilo comunale in via Fontanelli a circa 450 m (discre-
to); scuola primaria "Istituto comprensivo Cantù" quasi di fronte
in via Braschi (ottimo); scuola media come sopra o presso la
Scuola Statale Saba in via del Volga a 550 m circa (buono);
scuola media superiore Liceo Omero a 500 mt e tutte le scuole
superiori della città di Milano facilmente raggiungibili (buono);
strutture sociosanitarie ATS non distanti e ospedale Niguarda con
relativo centro di pronto soccorso a circa 2,5 km; parco Nord Mi-
lano a circa 500 m (ottimo); attrezzature sportive presso il Centro
Sportivo Iseo (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di
servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

Lotto 1 Laboratorio: non necessario APE perché manca il riscaldamento.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati resi disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Calcoli dementi armati

Idoneità statica del 25/02/2003

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 19/07/2024.

Al sopralluogo erano presenti l'esecutato signor _____ e il signor _____ che occupa l'immobile in forza di un contratto di comodato d'uso (non registrato) del 11/01/2019.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno in base alle dichiarazioni del signor _____ esecutato e del signor _____ che opera all'interno dell'immobile. Il perito ha comunque fatto richiesta all'Ufficio Registro di eventuali contratti di locazione e/comodato in data 26/09/2024. Al momento del deposito della presente relazione l'Ufficio non ha ancora dato risposta.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- **Proprietà 1/2 di _____** per successione testamentaria alla madre deceduta in data 07/07/2014 in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 03/07/2020 a firma del Notaio _____ al Rep. n. 28100 racc. 15691 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 in data 10/07/2020 al n. 28026 Particolare e n. 44042 Generale;
- **proprietà 1/2 di Eredità Giacente _____** relativamente al Lotto 1 e Lotto 3 in forza di sentenza della Corte di Appello del Tribunale di Milano n. 1226 del 2/05/1989 (pubblicata il 18/07/1989) in parziale difformità della sentenza del Tribunale di Milano n. 6074 del 19/04/1988 e trascritta a Milano 1 in data 24/11/1988 al n. 32909 Particolare e n. 48590 Generale – trasferimento coattivo a favore dei coniugi _____
Relativamente al Lotto 2 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ del 21/01/1994 al Rep. n. 12078 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 in data 27/01/1994 al n. 2237 Particolare e n. 3053 Generale.
dal **21/07/2018 fino almeno al 10/2024** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 04/2024.

Nota 1: accettazione espressa di eredità della signora _____ trascritta il 10/07/2020 al n. 28026 Particolare e n. 44042 Generale e dichiarazione sostitutiva di successione registrata a Milano 2 in data 22/03/2021 al n. 118983 vol. 88888 e il certificato è stato trascritto a Milano 1 in data 23/03/2021 al n. 14642 Particolare e n. 21375 Generale.
Nella dichiarazione di successione della signora _____ non viene indicato l'immobile garage Lotto 2 al foglio 19, mapp. 361, sub 703.

Nota 2: la signora _____ e i di lei figli _____ hanno rinunciato alla eredità della signora _____

Nota 3: rinuncia all'eredità del signor _____ da parte del figlio _____ (e dei di lui figli, _____) e della figlia _____ (e dei di lei figli _____)

4.2. Precedenti proprietari:**2014-2018: Proprietà 1/2 di****e proprietà 1/2 di**

Vedi sopra.

4.3. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:**1998-2014: Proprietà 1/2 di****e proprietà 1/2 di****5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 24/04/2024 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 25/10/2024 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non conosciute.

- **Misure Penali**

Non conosciute.

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

Non conosciute

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

Non conosciuti

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione legale: iscrizione al **rep. 8269/6816 del 04/05/2016** derivante da ipoteca legale **contro** _____ per la quota di 1/2 di proprietà **a favore di** _____ con sede in _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 05/05/2016 ai numeri Registro particolare 4854 Reg. Gen. 28793.
Importo: € 453.900,80.

Iscrizione legale: iscrizione al **rep. 10480/6817 del 21/09/2017** derivante da ipoteca legale **contro** _____ per la quota di 1/2 di proprietà **a favore di** _____ con sede in _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 22/09/2017 ai numeri Registro particolare 11701 Reg. Gen. 66252.
Importo: € 295.181,82

Iscrizione legale: iscrizione al **rep. 11721/6818 del 16/03/2018** derivante da ipoteca lega-

le **contro** per la quota di 1/2 di proprietà **a favore di** con sede in
 iscritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 19/03/2018 ai numeri Registro particolare 3285 Reg. Gen. 22646.
 Importo: € 669.759,80

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 6646 del 20/03/2024. Atto **contro** per la quota di proprietà di 1/2 **e contro Eredità** per la quota di proprietà di 1/2 **a favore di**), trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 24/04/2024 ai numeri Registro particolare 21048 Reg. Gen. 27820.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Sequestro conservativo: atto del Tribunale sez. lavoro al rep. 5287/2018 del 24/07/2018 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 27/07/2018 ai numeri Registro particolare 43072 Reg. Gen. 62033.

Accettazione espressa di eredità: atto per causa morte sig. a firma Dott. al rep. 28100/15691 del 03/07/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 10/07/2020 ai numeri Registro particolare 28026 Reg. Gen. 44042.

Rettifica a trascrizione (certificato di denunciata successione) al rep. 2246295/88888 del 26/08/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 27/08/2020 ai numeri Registro particolare 36185 Reg. Gen. 56265.

Rettifica a trascrizione (certificato di denunciata successione) al rep. 118938/88888 del 22/03/2021 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 1, in data 23/03/2021 ai numeri Registro particolare 14642 Reg. Gen. 21375.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo con sede in , il quale non ha fornito informazioni chiare riguardo i costi di gestione del Lotto 1.

Le spese di gestione vanno dal 1/05 al 30/04 di ogni annualità e ammontano a circa € 2.000,00/anno per tutti i tre lotti pignorati. Il debito indicato nell'atto di pignoramento e relativo a tutti i lotti (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3) ammonta a € 25.687,16.

In mancanza di dati certi e in assenza di millesimi di proprietà, per l'immobile Lotto 1 il perito stima un debito relativo alle ultime due annualità pari a circa **€ 3.000,00** arrotondato.

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile perché si trova al piano terra.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Conformità edilizia:**

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona ARU – Tessuto di rinnovamento urbano - del PGT vigente (Titolo II Capo VI – Art. 23). Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è conforme.**

Queste le risultanze delle indagini in ordine alla conformità edilizia:

- Pratica di costruzione al prot. N. 10044 del 4/03/**1958**
- Pratica edilizia al prot. N. 6106 del 08/02/**1966**
- Parere positivo Vigili del Fuoco al prot. 24783 del 04/04/**1966**
- **Domanda di condono** al prot. 1565 del 29/04/**1986**
- **Concessione in sanatoria** prot. 5593 del 28/02/**2003**
- **Abitabilità/agibilità** prot. 5593 del 28/02/**2003**

Al momento del sopralluogo l'immobile dal punto di vista edilizio è conforme.

7.2. Conformità catastale

Lotto 1 – Laboratorio: **La scheda catastale NON è conforme** allo stato di fatto perché nell'elaborato predisposto dopo la richiesta di condono con variazione prot. 266441 del 30/07/1998 manca l'indicazione dei due lucernari a soffitto. La visura storica non è aggiornata poiché non riporta il decesso del signor _____; gli attuali intestatari sono _____ e Eredità giacente _____. Per il rifacimento della scheda catastale a migliore identificazione e l'aggiornamento della visura il perito stima un costo pari a **€ 1.000,00** comprensivo dei diritti dovuti.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Lotto 1 - Laboratorio	mq	178,66	100%	178,66

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024 (ultimo disponibile) considerata la zona:
D32 Periferica, Microzona 0, – Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina – Laboratori in stato conservativo normale
- Agenzie immobiliari zona Bruzzano, Comasina e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano, via Dei Braschi, per laboratorio (min-max)

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 700 €/mq a 1.250 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 540 €/mq a 920 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti per immobili in stabili di vecchia costruzione è pari a 1.000 €/mq ma il numero delle transazioni risulta piuttosto ridotto.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova sia pari a 800 €/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
LOTTO 1	C/3	mq 179,00	€ 800,00	€ 143.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per

l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	7.160,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	1.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	3.000,00
Totale		- € 11.660,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del Lotto 1: **€ 132.000,00**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Infiltrazioni molto significative dalla copertura soprattutto in corrispondenza dei lucernari.

LOTTO 2**(Garage)****1.1. Descrizione del bene**

Immobile sito in Milano via Dei Braschi n. 5 posto in adiacenza a due piccoli locali di servizio (wc e ripostiglio) raggiungibile passando l'androne di ingresso condominiale ed il cortile interno. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un unico locale con accesso dal cortile. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 15,00 commerciali opportunamente ponderata. La superficie utile interna è di mq 10,70 circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di
e gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile dell'**Eredità giacente**

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

Proprietà **1/2** di

Proprietà **1/2** di

Descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. n. 361, Sub. 703, Cat C/6, classe 8, consistenza 10 mq; posto al piano T, rendita € 68,17.

Dati derivanti da:

Data di presentazione della planimetria 21/03/1986 protoc. 014202 pratica n. MI0286930 in atti dal 2/11/2020

Costituzione e classamento al n. 14202.1/1986

Annotazione: classamento scheda al n. 14202.1/1986 del 21/03/1986 istanza n. 263035/2020

1.4. Coerenze

a nord Mapp. 393; a est vano ripostiglio proprietà di terzi e cortile comune al Condominio via Dei Braschi n. 5 Milano al Mapp. 362; a sud cortile al Mapp. 362; a ovest locale uso wc proprietà di terzi e cortile comune al Mapp. 362.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

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

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: probabile parete di mattoni pieni.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: superfici esterne in cattivo stato. Si segnalano macchie, degradi, segni di infiltrazioni e parziali distacchi di intonaco.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: Piana. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura con guaina impermeabile; non verificato.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: solaio tradizionale in latero cemento intonacato al semicivile e tinteggiato di bianco. Molti segni di infiltrazioni e distacchi di intonaco.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni intonacati al semicivile e tinteggiati di bianco. Condizioni pessime: molti segni di infiltrazioni e distacchi di intonaco.
<i>Pavimenti :</i>	Pavimento in battuto di cemento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: presente in canalina e interruttore esterni. Corpo illuminante al neon. Non verificato.
<i>Altro:</i>	Portone di ingresso a doppia anta in lamiera di ferro verniciata chiaro all'esterno. Serratura semplice. Funzionante.

2.4 Breve descrizione della zona

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

2.5 Certificazioni energetiche:

Lotto 2 Garage: non necessario APE.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato reso disponibile il certificato di regola d'arte dell'impianto elettrico.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non recuperata.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo del perito in data 19/07/2024 l'immobile è occupato da materiali e cose di proprietà dell'esecutato. L'immobile è stato aperto dall'esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

4 PROVENIENZA

Vedi anche Lotto 1

4.1 Attuali proprietari

- **Proprietà 1/2 di** _____ per successione testamentaria alla madre _____ in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 03/07/2020 a firma del Notaio Dott. _____ al Rep. n. 28100 racc. 15691 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 in data 10/07/2020 al n. 28026 Particolare e n. 44042 Generale;
- **proprietà 1/2 di Eredità Giacente** _____ a seguito di rinuncia all'eredità del signor _____ da parte del figlio _____ (e dei di lui figli) e della figlia _____ (e dei di lei figli). dal **21/07/2018 fino almeno al 10/2024** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 04/2024.

5.1 Precedenti proprietari:

2014-2018: Proprietà 1/2 di _____ **e proprietà 1/2 di** _____

Vedi sopra.

5.2 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1994-2014: Proprietà 1/2 di _____ **e proprietà 1/2 di** _____ in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ del 21/01/1994 al Rep. n. 12078 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 in data 27/01/1994 al n. 2237 Particolare e n. 3053 Generale.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 24/04/2024 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente alla data del 25/10/2024 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non conosciute.

- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizioni**
Nessuna.
- **Pignoramenti**
Pignoramento: al n. Rep. 6646 del 20/03/2024. Atto contro _____ per la quota di proprietà di 1/2 e contro **Eredità Giacente** _____ per la quota di proprietà di 1/2 **a favore di** _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 24/04/2024 ai numeri Registro particolare 21048 Reg. Gen. 27820.
- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**
Nessuna.
- **Altre limitazioni d'uso**
Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio _____, il quale non ha fornito informazioni chiare riguardo i costi di gestione del Lotto 2.

Le spese di gestione vanno dal 1/05 al 30/04 di ogni annualità e ammontano a circa € 2.000,00/anno per tutti i tre lotti pignorati. Il debito indicato nell'atto di pignoramento e relativo a tutti i lotti (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3) ammonta a € 25.687,16.

In mancanza di dati certi e in assenza di millesimi di proprietà, per l'immobile Lotto 2 il perito stima un debito relativo alle ultime due annualità pari a circa **€ 200,00** arrotondato.

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile perché si trova al piano terra.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona ARU – Tessuto di rinnovamento urbano - del PGT vigente (Titolo II Capo VI – Art. 23). Questa la documentazione disponibile:

- **Domanda di condono** al prot. 12078 del 28/03/1986
- Oneri interamente versati
- **Concessione in sanatoria** prot. 5593 del 28/02/2003

Al momento del sopralluogo l'immobile dal punto di vista edilizio è conforme.

7.2 Conformità catastale

Lotto 2 – Garage:

La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

La visura storica non è aggiornata poiché non riporta il decesso del signor _____; gli attuali intestatari sono _____ e _____ Eredità giacente _____. Per l'aggiornamento della visura il perito stima un costo pari a **€ 500,00** comprensivo dei diritti dovuti.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto. Con rimando al rilievo metrico si precisa che la superficie utile interna dell'immobile è di mq 10,70 circa.

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terra				
Lotto 2 - Garage	mq	15,18	100%	15,18

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

9.2 Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024 (ultimo disponibile) considerata la zona:
D32 Periferica, Microzona 0, – Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina – Box in stato di conservazione normale
 - Agenzie immobiliari zona Bruzzano, Comasina e zone limitrofe
 - Borsino immobiliare di Milano, via Dei Braschi, per box auto e autorimesse in genere
- I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.100 €/mq a 1.800 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.120 €/mq a

1.580 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è variabile da 20.000 € a 25.000 €: va tenuto in conto che il box si trova all'interno del cortile dello stabile, in posizione abbastanza comoda e che è facilmente accessibile dalla strada pubblica. Tuttavia le sue dimensioni sono piuttosto contenute e la lunghezza di m 4,53 consente il parcheggio di una vettura di dimensioni medio-piccole.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova sia pari a 20.000 €/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 2

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
LOTTO 2	C/6	Mq 15,00	A corpo	€ 20.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	500,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	200,00
Totale	- €	1.700,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto 2: **€ 18.000,00**

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile deve essere svuotato da materiali e cose accatastate.

Indispensabile il rifacimento della guaina impermeabile di copertura.

LOTTO 3**(Magazzino + ufficio)****1.1. Descrizione del bene**

Immobile sito in Milano via Dei Braschi n. 5 posto al piano seminterrato del condominio, accessibile attraverso una scala esterna passando l'androne di ingresso condominiale ed il cortile interno. L'immobile oggetto di pignoramento è composto da due locali: un piccolo ufficio e un locale ad uso magazzino/deposito. Il bene sviluppa complessivamente una superficie di mq 99,00 commerciali opportunamente ponderata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile di nato a e gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà dell'immobile dell'**Eredità giacente**

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

Proprietà **1/2** di

Proprietà **1/2** di

Descrizione:

Comune di Milano - Fg. n. 19; Mapp. n. 359, Sub. 705 + Mapp. 361 Sub 701 (particelle corrispondenti al catasto terreni Foglio 19 Mapp. 359 e 361) Cat C/2, classe 12, consistenza 87 mq; posto al piano S1, rendita € 584,11.

Dati derivanti da:

Variazione del 29/07/1998 in atti dal 29/07/1998 (ev. mod. 44 del 1965 e 1986)

Immobili originari del precedente:

Foglio 19 Mapp. 359 in catasto terreni

Foglio 19 Mapp. 361 in catasto terreni

Denuncia n. 9344 protoc. del 1965

Denuncia n. 39480 protoc. del 1986

Variazione nel classamento del 22/12/2014 in atti dal 22/12/2014 pratica MI0747828 (n. 280142.1/2014)

1.4. Coerenze

a nord altro Mapp. proprietà di terzi; a est via Dei Braschi; a sud altra ditta e area comune al Condominio via Dei Braschi n. 5; a ovest cortile comune del Condominio di via Dei Braschi n. 5 al Mapp. 362

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato

Strutture verticali: materiale: parete di mattoni pieni e forati o muratura cassa vuota. Non possibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo. Condizioni superficie esterne discrete.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: tradizionale a doppia falda. Struttura tradizionale in latero cemento. Manto di copertura non verificato.
Non rileva ai fini dell'immobile pignorato al piano S1

Fognatura (impianto): Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portoncino in ferro e vetro verniciato grigio a un battente con serratura semplice e non blindata.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: porta inserita nella pannellatura mobile.
Serramenti esterni in metallo e vetro semplice.

Plafoni (componente edilizia): materiale: solaio in latero cemento intonacato al civile e tinteggiato bianco. Condizioni generali discrete: si segnalano macchie e ombre nel magazzino compatibili con la destinazione funzionale. Nessun problema degno di nota.

Pareti (interne): materiale: parete divisoria l'ingresso dall'ufficio in pannelli mobili in laminato e vetro con struttura in alluminio bronzato.
Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco nell'ingresso e nel locale ufficio.

Rivestimenti: Nessuno

<i>Pavimenti :</i>	Ingresso: fogli rettangolari di laminato plastico/linoleum grigio lucido posati sfalsati a correre. Ufficio: doghe in legno. Magazzino: battuto di cemento.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non individuata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: in esterno con canaline e passacavi in PVC, tensione: 220V. Condizioni: Presenti prese elettriche, i frutti e i componenti in genere. Apparecchi di illuminazione: neon. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Non individuato il salvavita.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: presente. Collegate apparecchiature.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Non individuato
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente

2.4 Breve descrizione della zona

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

2.5 Certificazioni energetiche:

Lotto 3 Mazzino + uffici: non necessario APE perché manca il riscaldamento.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono stati resi disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Calcoli dementi armati

Idoneità statica del 25/02/2003

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo del perito in data 19/07/2024 l'immobile è occupato da materiali e cose. Nel locale ufficio sono presenti arredi e scaffalature mentre nel magazzino sono accatastate attrezzature, macchinari e materiali di varia natura. L'immobile è stato aperto dall'esecutato signor _____ e pare non utilizzato da tempo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

4 PROVENIENZA

Vedi Lotto 1

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ alla data del 24/04/2024 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente alla data del 25/10/2024 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.
- **Misure Penali**
Non conosciute.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non conosciute
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciuti

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione legale: iscrizione al **rep. 8269/6816 del 04/05/2016** derivante da ipoteca legale **contro** _____ per la quota di 1/2 di proprietà **a favore di** _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 05/05/2016 ai numeri Registro particolare 4854 Reg. Gen. 28793.
Importo: € 453.900,80.

Iscrizione legale: iscrizione al **rep. 10480/6817 del 21/09/2017** derivante da ipoteca legale **contro** _____ per la quota di 1/2 di proprietà **a favore di** _____ iscritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 22/09/2017 ai numeri Registro particolare 11701 Reg. Gen. 66252.
Importo: € 295.181,82

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 6646 del 20/03/2024. Atto contro _____ per la quota di proprietà di 1/2 e contro Eredità Giacente _____ per la quota di proprietà di 1/2 a favore di _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 24/04/2024 ai numeri Registro particolare 21048 Reg. Gen. 27820.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Sequestro conservativo: atto del Tribunale sez. lavoro al rep. 5287/2018 del 24/07/2018 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 27/07/2018 ai numeri Registro particolare 43072 Reg. Gen. 62033.

Accettazione espressa di eredità: atto per causa morte sig. _____ a firma Dott. _____ al rep. 28100/15691 del 03/07/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 10/07/2020 ai numeri Registro particolare 28026 Reg. Gen. 44042.

Rettifica a trascrizione (certificato di denunciata successione) al rep. 2246295/88888 del 26/08/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 27/08/2020 ai numeri Registro particolare 36185 Reg. Gen. 56265.

Rettifica a trascrizione (certificato di denunciata successione) al rep. 118938/88888 del 22/03/2021 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, in data 23/03/2021 ai numeri Registro particolare 14642 Reg. Gen. 21375.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio _____, il quale non ha fornito informazioni chiare riguardo i costi di gestione del Lotto 3. Le spese di gestione vanno dal 1/05 al 30/04 di ogni annualità e ammontano a circa € 2.000,00/anno per tutti i tre lotti pignorati. Il debito indicato nell'atto di pignoramento e relativo a tutti i lotti (Lotto 1 + Lotto 2 + Lotto 3) ammonta a € 25.687,16.

In mancanza di dati certi e in assenza di millesimi di proprietà, per l'immobile Lotto 3 il perito stima un debito relativo alle ultime due annualità pari a circa € 1.100,00 arrotondato.

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è accessibile perché si trova al piano seminterrato. Necessaria l'installazione di un servoscala dal piano cortile e di una piccola pedana per superare il dislivello di alcuni gradini tra la zona di ingresso con l'ufficio e il magazzino.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Al momento della stesura della relazione dal punto di vista urbanistico l'immobile si trova in zona ARU – Tessuto di rinnovamento urbano - del PGT vigente (Titolo II Capo VI – Art. 23). Dal punto di vista **urbanistico l'immobile è conforme**.

Queste le risultanze delle indagini in ordine alla conformità edilizia:

- Pratica di costruzione al prot. N. 10044 del 4/03/**1958**
- Pratica edilizia al prot. N. 6106 del 08/02/**1966**
- Parere positivo Vigili del Fuoco al prot. 24783 del 04/04/**1966**
- **Domanda di condono** al prot. 39489 del 29/04/**1986**
- **Concessione in sanatoria** prot. 5593 del 28/02/**2003**
- **Abitabilità/agibilità** prot. 5593 del 28/02/**2003**

Al momento del sopralluogo l'immobile dal punto di vista edilizio è conforme.

7.2 Conformità catastale

Lotto 3 – Ufficio + magazzino: situazione da rivedere. Cronistoria:

- Scheda catastale di denuncia al prot. 9344 del **1965**
- Aggiornamento scheda catastale al prot. 39480 del 24/09/**1986**
- Variazione della scheda catastale al prot. 203106 del 29/07/**1998**

Ad oggi **la scheda catastale non è scaricabile** dal sito Sister dell'Agenzia del Territorio e con ogni probabilità deve essere rasterizzata. In aggiunta risulta ancora conseguenza di due mappali collegati al catasto terreni, mentre dovrebbe trovare aggiornamento nel catasto fabbricati con un solo mappale. La visura storica non è aggiornata poiché non riporta il decesso del signor Monai Elidio del 21/07/2018; gli attuali intestatari sono e Eredità giacente Per il rifacimento della scheda catastale a migliore identificazione e l'aggiornamento della visura il perito stima un costo pari a **€ 1.000,00** comprensivo dei diritti dovuti.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Seminterrato				
Lotto 3 – Ufficio + dep.	mq	98,98	100%	98,98

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Valgono le note relative al Lotto 1 che si intendono riportate.

9.2 Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2024 (ultimo disponibile) considerata la zona:
D32 Periferica, Microzona 0, – Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina – Magazzini in stato di conservazione normale
- Agenzie immobiliari zona Bruzzano, Comasina e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Milano, via Dei Braschi, per magazzini.

I valori ufficiali rilevati per immobili della zona aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 500 €/mq a 850 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 340 €/mq a 620 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti per immobili in stabili di vecchia costruzione e immobili posti al piano seminterrato è pari a 700,00-800,00 €/mq.

Il perito ritiene che il valore più probabile dell'immobile nello stato in cui si trova e tenuto conto della presenza di un piccolo ufficio, sia pari a 800 €/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 3

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
LOTTO 3	C/2	mq 99,00	€ 800,00	€ 79.200,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	3.465,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	1.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	1.100,00
Totale	- €	5.565,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto 3: **€ 74.000,00**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Catasto da sistemare.

VALORE FINALE DEI LOTTI

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale arrotondata	Valore al mq	Valore intero
LOTTO 1	C/3	mq 179,00	€ 800,00	€ 143.200,00
LOTTO 2	C/6	mq 15,00	A corpo	€ 20.000,00
LOTTO 3	C/2	mq 99,00	€ 700,00	€ 79.200,00

Adeguaamenti	Lotto 1 - C/3	Lotto 2 - C/6	Lotto 3 - C/2
• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.160,00	€ 1.000,00	€ 3.465,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale.	€ 1.000,00	€ 500,00	€ 1.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni – arrotondate)	€ 3.000,00	€ 200,00	€ 1.100,00
Totale	€ 11.160,00	€ 1.700,00	€ 5.565,00

Prezzo base d'asta dei lotti

Valore dell'immobile **LOTTO 1** al netto delle decurtazioni (arrotondato) **€ 132.000,00**

Valore dell'immobile **LOTTO 2** al netto delle decurtazioni (arrotondato) **€ 18.000,00**

Valore dell'immobile **LOTTO 3** al netto delle decurtazioni (arrotondato) **€ 74.000,00**

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Con ossequio.

Milano li: 30/10/2024

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
Copia Privacy della relazione peritale