

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 811/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marianna Galioto

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Custode giudiziario: Avvocato **ALFONSO MARTUCCI** C.F. MRTLNS82D17C129N con studio in Milano Via Piazza Pio XI,1

Unità immobiliare ubicata nel comune **MILANO (MI)**

VIALE ANDREA DORIA N. 24

APPARTAMENTO con cantina: Foglio 272 Mappale 178 Sub. 10 Piano 4°-S1

Data udienza di comparizione parti: **01/10/2025 ore 11.30**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON VANO CANTINA VIALE ANDREA DORIA N. 24 MILANO (MI)

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al **n. 13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

- APPARTAMENTO con cantina – Viale Andrea Doria n. 24

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/2 (Abitazione di tipo civile)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **272**, Mappale **178**, Sub. **10**, Piano **4-S1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**, Rendita **€ 1.755,95**

STATO OCCUPATIVO: alla data del sopralluogo occupato dall'esecutata

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE: NESSUNO

NON È PRESENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

STATO IMMOBILE LOTTO UNICO: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla quota pari al 1/1 del diritto di proprietà

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO: € 911.500,00

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO - APPARTAMENTO CON CANTINA -:
€ 845.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato
- 1.3 Identificazione catastale
- 1.4 Intestatari attuali a catasto
- 1.5 Coerenze
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione
- 1.7 Sopralluogo

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale
- 2.2 Contesto urbano
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare
- 2.5 Certificazione Energetica
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene
- 3.2 Esistenza contratti di locazione

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario
- 4.2 Precedenti proprietari

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura
 - 5.2.1 Iscrizioni
 - 5.2.2 Pignoramenti
 - 5.2.3 Altre trascrizioni
- 5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale
- 6.2 Certificazione di idoneità statica
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale
- 7.2 Conformità edilizia immobile
- 7.3 Conformità catastale immobile
- 7.4 Verifica urbanistica

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)
- 8.2 Dati metrici del bene

9. STIMA

- 9.1 Criterio di stima
- 9.2 Fonti di informazione
- 9.3 Valore applicato nella stima
- 9.4 Valutazione del lotto
- 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima
- 9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

- 10.1 Congruità del canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

- 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO UNICO
APPARTAMENTO con vano cantina

Bene oggetto di stima sito in
Viale Andrea Doria n. 24 Milano (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Milano in **Viale Andrea Doria n. 24** appartamento di quattro locali più servizi al piano quarto e vano cantina al piano interrato. Complesso immobiliare in buono/ottimo stato di manutenzione per le parti comuni. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà**

1.3 Identificazione catastale

Immobile identificato al catasto Fabbricati - visura storica del **14/11/2024**:

- APPARTAMENTO con cantina – Viale Andrea Doria n. 24

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/2 (Abitazione di tipo civile)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **272**, Mappale **178**, Sub. **10**, Piano **4-S1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**, Rendita **€ 1.755,95**

A/2 – ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne (facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc.) che nelle interne (pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc.). Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno. In detta categoria rientrano altresì i fabbricati "a schiera" da non comprendere nelle classi minime.

Dati di superficie abitazione con cantina: Totale: **168 m2** Totale escluse aree scoperte: **161 m2**

Variazioni - planimetria catastale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Diversa distribuzione degli spazi interni del 20/06/2019 in atti dal 21/06/2019 (n. 56634.1/2019)

1.4 Intestatari attuali a catasto

Attuali intestatari a catasto:

diritto di proprietà pari a 1/1

1.5 Coerenze

APPARTAMENTO risulta confinante con: a nord affaccio Viale Andrea Doria, a est proprietà di terzi e parti comuni vano scale, a sud affaccio cortile comune, a ovest altro fabbricato mappale 295.

VANO CANTINA risulta confinante con: a nord altra proprietà, a est disimpegno comune cantine, a sud altra proprietà, ovest altro fabbricato mappale 295.

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

Nessuna.

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **10/12/2024** in presenza dell'esecutata [REDACTED] e assistente custode giudiziario avv. **Afonso Martucci**

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Il **municipio 3** (Porta Venezia, Città Studi, Lambrate) è una delle nove circoscrizioni comunali di Milano. Il municipio 3 si estende verso est dal centro cittadino.

Il municipio 3 comprende i seguenti quartieri: **Porta Venezia, Porta Monforte, Casoretto, Rottole, Quartiere Feltre, Cimiano, Città Studi, Lambrate, Ortica.**

Città Studi, Lambrate e Venezia sono i tre quartieri che formano la zona del Municipio 3 di Milano, Il parco Lambro, attraversato dall'omonimo corso d'acqua, è senza dubbio il protagonista di questa circoscrizione, confermandosi, insieme al Parco Sempione e ai Giardini Pubblici, come uno dei polmoni verdi della città.

Il quartiere forse più importante di questa zona è Città Studi, noto centro universitario di livello nazionale e internazionale sul cui territorio insistono il Politecnico (Piazza Leonardo da Vinci) e l'Università degli Studi di Milano, sede di ben 6 facoltà scientifiche.

Luoghi di interesse: Corso Buenos Aires, Politecnico di Milano, Stazione di Milano Lambrate, Quartiere IFCP Fabio Filzi

Ospedali Nel municipio 3 è presente l'Istituto Clinico Città Studi, ex Santa Rita, si tratta di una struttura privata ad indirizzo polispecialistico che opera sia in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Nazionale (SSN) che in regime privatistico.

È presente la Fondazione IRCCS con "Istituto Nazionale dei Tumori" (INT) che svolge, l'attività di assistenza sanitaria e di ricerca biomedica e sanitaria, di tipo clinico e traslazionale, confermandosi, in questo, come centro di riferimento nazionale e Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta per la cura e la ricerca delle malattie neurologiche.

Parchi Parco Lambro 930.000 m2, Parco della Lambretta 110.000 m2

Stazioni

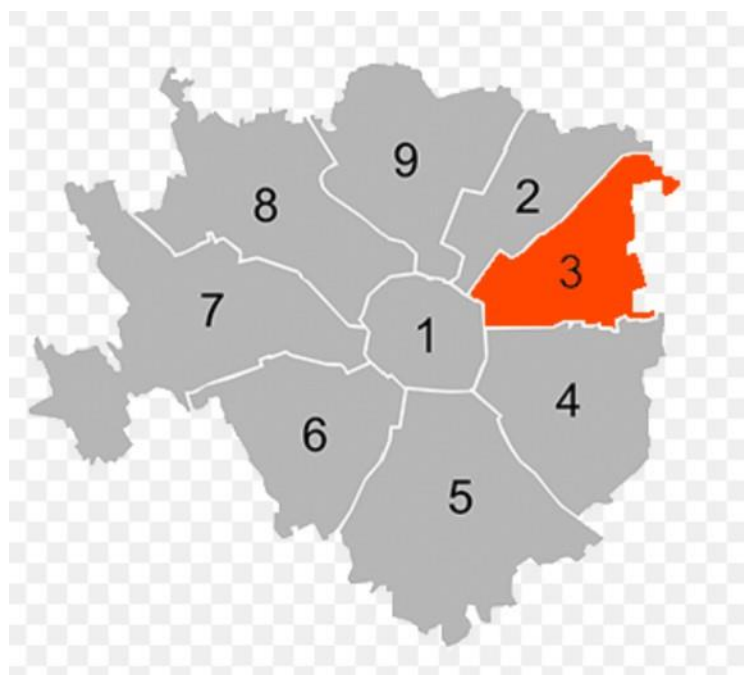
Stazioni della Metropolitana di Milano:

- **M1** Lima, Loreto e Porta Venezia.
- **M2** Caiazzo, Cascina Gobba, Cimiano, Crescenzago, Lambrate FS, Loreto, Piola e Udine.
- **M4** Argonne, Dateo, Susa e Tricolore.

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie dello Stato: Dateo, Lambrate e Porta Venezia.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Zona semicentrale a destinazione prettamente residenziale dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con scarsa possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Servizi offerti dalla zona: Scuole di tutti i gradi, negozi al dettaglio e supermercati, tutti i principali servizi cittadini.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Il Condominio di Viale Andrea Doria in Milano è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva per nove piani fuori terra più struttura esagonale piano attico e un piano interrato ad uso cantine e servizi condominiali. L'immobile è stato realizzato negli anni Sessanta ed è prevalentemente a destinazione d'uso residenziale con due attività commerciali al piano strada e uffici al piano primo.

Le strutture in elevazione sono costituite da un'ossatura in c.a. composta da travi e pilastri; vano scala e vano ascensore è costituito da una struttura in cemento armato, solai in laterocemento. La copertura è piana ed impermeabilizzata con struttura al piano attico con copertura in pannelli metallici.

Il fabbricato si sviluppa con un unico vano scale dotato di due ascensori che disimpegnano n. 2 ampi appartamenti al piano.

La facciata principale su strada è caratterizzata dalle vetrine di due attività commerciali e un piano primo vetrato ad uso uffici, ai piani superiori ad uso abitativo le ampie finestrate degli appartamenti e i balconi con ringhiera in metallo. Portone accesso androne condominiale in ferro e vetro con pareti rivestite con tesserine a disegno. Androne ingresso rivestito a tutt'altezza in pietra, con scalinata anch'essa in pietra.

Scale interne rivestite in pietra con balaustra metallica a disegno nell'androne ingresso a disegno semplice per i piani superiori. Facciata interna su cortile intonacata e tinteggiata, cortile da cui si accede al piano cantinato pavimentato con piastrelle in gres, cortile accessibile da passo carraio sul viale Andrea Doria.

Il fabbricato si trova in ottimo stato di manutenzione per le facciate, l'androne di accesso e il vano scale. Complesso immobiliare interessato da recenti lavori di efficientamento energetico. Portineria con presenza giornaliera. Adiacente al condominio al civico 22 il quattro stelle Doria Grand Hotel.

Stato generale buono/ottimo

2.4 Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ampio appartamento posto al piano quarto di un condominio di nove piani fuori terra. L'appartamento è così composto: ingresso con guardaroba, soggiorno, locale cucina con lavanderia e bagno di servizio e tre camere, disimpegno con ripostiglio e bagno padronale. Ambedue i bagni sono areati ed illuminati naturalmente. . Due balconi uno sul viale Andrea doria l'altro con affaccio sul cortile interno. Accesso principale da vano scale comune, secondo accesso all'appartamento nella zona ascensore di servizio nel balcone verso cortile. Locale cantinato al piano interrato accessibile dal cortile comune.

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Plafoni intonacati e tinteggiati

Pavimenti in botticino, seminato veneziano e listellini parquet in rovere per le camere

Pavimenti e rivestimento in piastrelle nei locali bagni e cucina.

Porta d'ingresso blindata, secondo accesso con porta in profilati metallici

Porte interne in legno tamburato con inserti in vetro e sopraluce

Serramenti in alluminio con doppio vetro taglio termico.

Sistema di oscuramento con tapparelle in pvc.

Bagno padronale dotato di: lavabo, wc, bidet e vasca.

Bagno servizio dotato di: lavabo, wc, e vasca a sedere.

Lavanderia con attacco lavatrice

Ripostigli in quota in zona disimpegno e accesso bagno di servizio

Grate di sicurezza su finestre lato cortile

Balconi con pavimento in piastrelle per esterni e balaustra metallica fonte strada, balaustra metallica e in muratura lato cortile

Impianti

Impianto videocitofonico

Impianto di allarme

Impianto di condizionamento tramite n.3 split Daikin con unità esterne sui balconi

Impianto elettrico ed idrico sottotraccia

Impianto di produzione acqua calda sanitaria Bosch

Impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento

Nota: impianti di cui non si è verificata la funzionalità

Stato generale sufficiente/buono

Vano Cantina posta al piano interrato e composto da un unico locale. Accessibile da cortile comune tramite scala di accesso al disimpegno cantine. Pavimento corridoio comune di accesso locali cantinati in battuta di cemento. Porta di accesso cantina in legno con chiavistello, pavimento in battuta di cemento, pareti locali intonacate e tinteggiate.

Stato normale

Vedere allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio ed interne all'appartamento oltre che alla cantina.

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) redatta l'Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) validità anni 10 **con scadenza il 03/05/2024.**

Certificato di prestazione energetica allegato alla presente relazione di stima

La **classificazione energetica di un edificio** è basata sul suo consumo di energia annuale per il riscaldamento di 1 metro quadro di superficie. Tale classificazione si compone di 7 classi (**classe energetica A, B, C, D, E, F, G**) che indicano il livello di efficienza energetica di un edificio o unità immobiliare.

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO: "D" consumi pari a **90.98 kWh/m²anno**

Attestazione Prestazione Energetica (cantina e box e similari): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti interni all'immobile

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo 10/12/2024 l'immobile è risultato essere abitato

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" gli esecutati, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **02/01/2025**.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione, come richiesto dal quesito del giudice, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

4. PROVENIENZA IMMOBILE

4.1 Attuali proprietari

Denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Milano in data 27 agosto 2002, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 26 agosto 2004

4.2 Precedenti proprietari

Precedenti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Andreottola di Milano in data 16 settembre 1959, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano in data 8 ottobre 1959

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 - Ispezione n. T205130 del 11/02/2025

Immobili: Comune di Milano identificati al Catasto fabbricati al Foglio: 272 - Particella 178 - Subalterno 10 – Appartamento con cantina -

Periodo da ispezionare: dal 11/02/2005

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Presenti**
- Misure penali cautelari: **Presenti**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti**
- Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Non presente**
- Altre limitazioni d'uso: **Non presenti**

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

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione del 13/03/2024 a Milano 1
Ipoteca giudiziale

Iscrizione del 14/05/2024 a Milano 1
Ipoteca giudiziale

Iscrizione del 14/05/2024 a Milano 1 -
Ipoteca giudiziale

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 04/10/2024 Milano 1

5.2.3 Altre trascrizioni

Trascrizione del 16/07/2019 - Atto tra vivi – Preliminare di compravendita.

Trascrizione del 16/07/2019 - Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Trascrizione del 05/06/2020 - Domanda giudiziale – Accertamento di diritti reali.

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **11/02/2025** sul bene non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **04/10/2024**.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo studio che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese di gestione condominiale: SI l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (da report amministrazione): 54 millesimi

Spese scadute: SI

Totale spese insolute ad oggi (a gennaio 2025): **€. 31.931,69**

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:
€. 19.401,47 (annualità 2023 e 2024) come da report amministratore.

Spese medie annue circa: € 6.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: € 5.300,00 oltre IVA (importo condominiale) lavori di adeguamento impianto ascensore

Eventuali vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio
Nessuna

Presenza problematiche strutturali nell'edificio in cui l'alloggio oggetto di stima è inserito:
Nessuna. Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

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

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NON PRESENTE (Certificato obbligatorio per il Comune di Milano)
Nota: L'art. 11 del regolamento edilizio del Comune di Milano ha introdotto l'obbligo per tutti gli edifici che hanno 50 anni di vita, di effettuare dei controlli sia sulla idoneità statica delle parti strutturali dell'edificio, sia sulle parti secondarie e accessorie.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO**

Non è presente, nel vano scale comune, un montascale che permette l'accesso al vano ascensore.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta **prima del 1° settembre 1967** come risulta dalla dichiarazione di parte venditrice nel Preliminare di compravendita del 03/07/2019 **Trascrizione** del 16/07/2019

Parte promittente- venditrice, a conoscenza delle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la sua personale responsabilità, dichiara che ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente preliminare è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967...

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il complesso immobiliare, in cui le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite, è stato edificato in conformità alla seguente pratica edilizia.

Titolo abilitativo originario:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal comune di Milano in data 3 ottobre 1956 -Atti n. 140085/24198.
Licenza di occupazione rilasciata dallo stesso Comune in data 19 gennaio 1961 – Atti n. 218654 P.G. n. 39321

Titoli correttivi: - presentazione di Comunicazione per opere interne, ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 in data 27 giugno 1986 P.G. n. 253579 Opere consistenti in: demolizione di tavolato nel soggiorno e chiusura di un vano porta tra ingresso e soggiorno -

La richiesta di accesso agli atti amministrativi per visionare la pratica edilizia P.G. n. 253579 del 27 giugno 1986 del Comune di Milano è stata inoltrata in data 12/02/2025. L'ufficio comunale accesso atti ha così risposto:

Oggetto: VIA ANDREA DORIA, 24 – RISCONTRO RICHIESTA ACCESSO ATTI

Con riferimento all'istanza di accesso atti relativa all'immobile in oggetto,

SI COMUNICA CHE

ai dati da Voi forniti (protocollo n° 253579/86), NON corrisponde una richiesta di condono, bensì una relazione ex art. 48 L. 47/85 (abrogata dal successivo Testo Unico dell'Edilizia) di asseverazione di opere interne alle costruzioni, allo stato non più nella disponibilità dell'Amministrazione scrivente.

La presente dichiarazione viene rilasciata per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

 **IL DIRETTORE D'AREA**
Marco PORTA
Avv. Roberto Sferini

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e quanto ricevuto dall'ufficio accesso atti

7.2 Conformità edilizia immobile

Modifiche interne in sanatoria ex articolo 48 L. 47/85. Nella legge del condono edilizio è presente una particolare sanatoria delle opere interne effettuate prima della sua entrata in vigore. E' una procedura speciale semplificata prevista in passato per chi abbia commesso trasformazioni all'interno dell'immobile prima del marzo 1985.

Il condono edilizio "sana" la realizzazione di tutte le opere urbanistiche che non sono state autorizzate, sottraendosi alle pene previste per l'illecito perpetrato.

- il primo condono edilizio (**legge 47/1985**)
- il secondo condono edilizio (**legge 724/1994**)
- il terzo condono edilizio (**legge 326/2003**)

Tali modifiche interne in sanatoria ex articolo 48 L. 47/85 vigente dal 17 marzo 1985

Per le opere interne alle costruzioni, definite dall'articolo 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, **il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione che asseveri le opere compiute, a firma di un professionista abilitato alla progettazione**, entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Condizioni e requisiti per utilizzo dell'ex articolo 48 L. 47/85

- Opere e modifiche interne di immobili effettuate in corso o prima dell'entrata in vigore della L. 47/85 cioè anteriori al 17 marzo 1985;
- Deposito di relazione descrittiva delle opere compiute;
- Interventi ammissibili riferiti e inquadrabili nell'art. 26 L. 47/85, a condizione che:

non fossero in contrasto con:

- gli strumenti urbanistici adottati e approvati;
- regolamenti edilizi comunali vigenti;

e non comportassero:

- modifiche della sagoma della costruzione;
- modifiche di prospetto; aumento superfici utili;
- aumento unità immobiliari;
- cambio destinazione d'uso delle costruzioni;
- cambio destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- pregiudizio alla statica dell'immobile

Le opere sanate dalla presente relazione di tecnico abilitato sono la demolizione di tavolato nel soggiorno e chiusura di un vano porta tra ingresso e soggiorno -

Pratiche edilizie/lavori in corso: - Non presenti -

Da controllo sulle planimetrie catastale attualmente agli atti **non si sono riscontrate discrepanze** tra quanto sanato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Pratica di aggiornamento catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 20/06/2019 in atti dal 21/06/2019 (n. 56634.1/2019) Protocollo n. MI0210718

Nota: manca la porta tra il guardaroba e la zona ingresso. Attualmente è presente a separazione solo un tendaggio.

**APPARTAMENTO CON CANTINA
STATO REGOLARE**

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

7.3 Conformità catastale immobile

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per l'appartamento con vano cantina e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si fa presente che la planimetria catastale va ridisegnato ed aggiornata catastalmente con causale miglior identificazione grafica del bene dal momento che nella planimetria attualmente agli atti non è segnata la posizione esatta del vano ascensore di servizio (a ridosso del vano scale) e l'accesso al balcone dalle parti comuni condominiali

Di seguito la planimetria catastale attualmente depositate presso l'Agenzia del Territorio

- **APPARTAMENTO con vano cantina Fg. 272 Mapp. 178 Sub. 10**

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano		Dichiarazione protocollo n. MI0210718 del 21/06/2019	
		Comune di Milano	
		Viale Andrea Doria	
		civ. 24	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione:		Toresani Sergio	
Foglio: 272		Iscritto all'albo:	
Particella: 178		Geometri	
Subalterno: 10		Prov. Milano	
		N. 9387	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Quarto (4°)
H = 2,88 Metri

Piano Primo Interrato (S1)
H = 2,65 Metri

ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Data: 14/11/2024 - n. T77857 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/11/2024 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 272 - Particella 178 - Subalterno 10 >
VIALE ANDREA DORIA n. 24 Piano 4-S1

APPARTAMENTO CON CANTINA STATO NON REGOLARE

Si dichiara la **non conformità catastale** dell'immobile oggetto di esecuzione

Per quanto sopra riportato, errata rappresentazione grafica della zona con affaccio sul cortile interno parti comuni con errata indicazione della posizione ascensore e mancata l'indicazione dell' accesso secondario all'appartamento. Vedere anche il report fotografico allegato alla presente stima.

Pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di aggiornamento della planimetria catastale sono quantificabili in **€ 500,00** comprensivi del pagamento dei tributi catastali.

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Nota: contestualmente all'aggiornamento della planimetria catastale come richiesto dall'Agenzia del Territorio dal 1° Luglio 2020 è obbligatorio separare il vano cantina dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua.

7.2 Verifica urbanistica

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

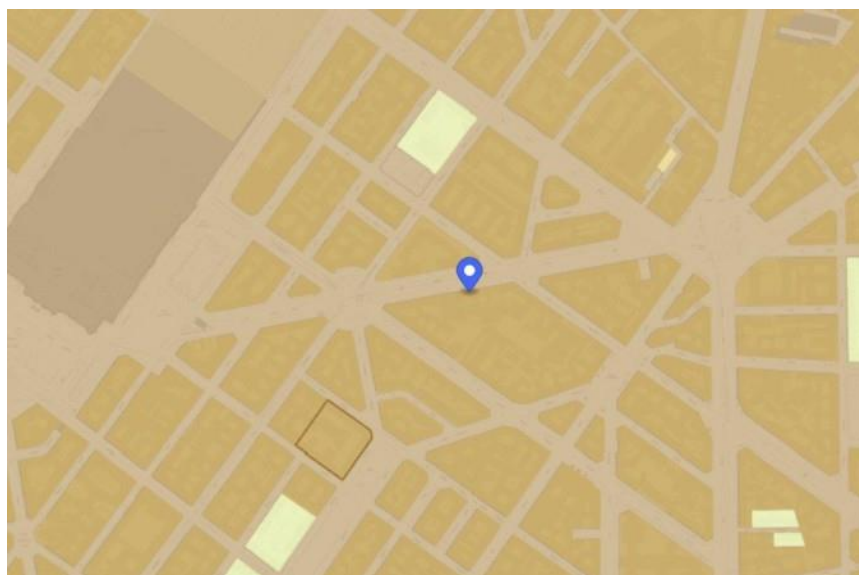
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e non è soggetto a vincoli di carattere urbanistico.

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

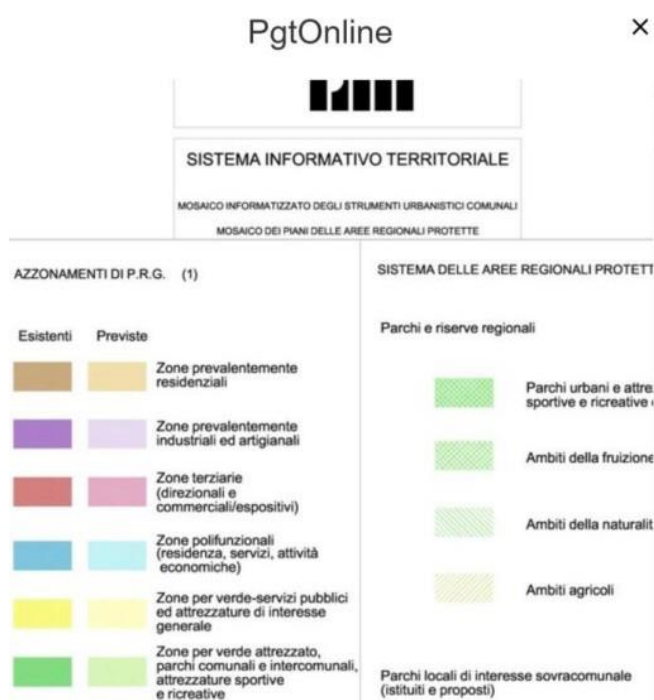
COMUNE di Milano (MI)

Immobile sito in Viale Andrea Doria n. 24

ESTRATTO PGT



LEGENDA PGT



Tessuti urbani a impianto aperto

ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Classe paesaggistica: **4**

Sens. paesaggistica: **sensibilità elevata**

Destinazione ammessa: **residenziale**

Altra destinazione ammessa: **produttivo**

Altra destinazione ammessa: **terziario**

Altra destinazione ammessa: **turistico/ricettivo**

Altra destinazione ammessa: **infrastrutture di trasporto**

Altra destinazione ammessa: **servizi**

Specificata dest. funzionale terziario: **commerciale**

Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle disposizioni relative all'area

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO: Appartamento con vano cantina

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

Dati metrici del bene:

Unità immobiliare: **Appartamento con vano cantina**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare:

Appartamento: **164,80** mq

Balconi: **19,00** mq

Vano cantina **5,90** mq

Altezza interna appartamento: **290** cm

Altezza cantina: **265** cm

9. STIMA

LOTTO UNICO composto da - dati catastali -:

APPARTAMENTO con cantina – Viale Andrea Doria n. 24

- Unità immobiliare ubicata nel comune di **Milano (MI)**
- Categoria: **A/2 (Abitazione di tipo civile)**
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **272**, Mappale **178**, Sub. **10**, Piano **4-S1**, Categoria **A/2**, Classe **5**, Consistenza **8,5 vani**, Rendita **€ 1.755,95**
-

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 e 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 del bene.

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

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

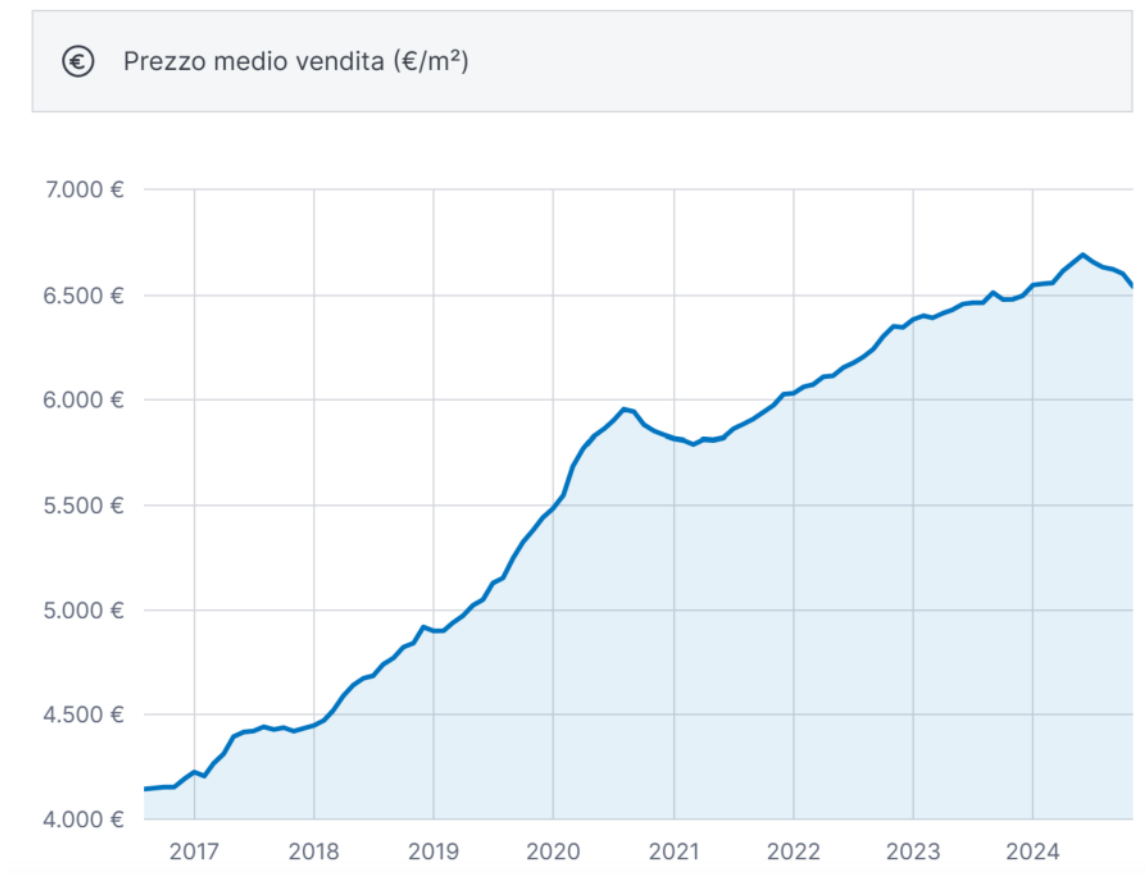
9.2 Fonti d'informazione

1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2024**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi di vendita nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nel comune di Milano zona Centrale, Repubblica

Andamento nel tempo dei prezzi degli immobili residenziali nel comune di Milano (MI) zona Centrale, Repubblica Report attuale da Immobiliare.it



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 6.542 al metro quadro**, con **un aumento del 0,94% rispetto a Novembre 2023** (6.481 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centrale Repubblica, ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 6.694 al metro quadro.

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

E' stata recuperata un' offerte di vendita per un appartamento posto entro un raggio di 250 metri dal bene oggetto di stima, nella vicina via Mauro Macchi al civico n. 65.

Prezzo richiesto € 995.000 quattro locali, superficie commerciale 155 mq, due bagni Piano 3°

Via Mauro Macchi 65

Appartamento in vendita quadrilocale oltre servizi posto al terzo piano di un complesso edilizio signorile in buono/ottimo stato realizzato negli anni 70", della superficie di 155 mq composto da ingresso soggiorno, tre camere da letto, due bagni e lavanderia tre balconi e vano cantina/solaio. Stato ottimo/ristrutturato

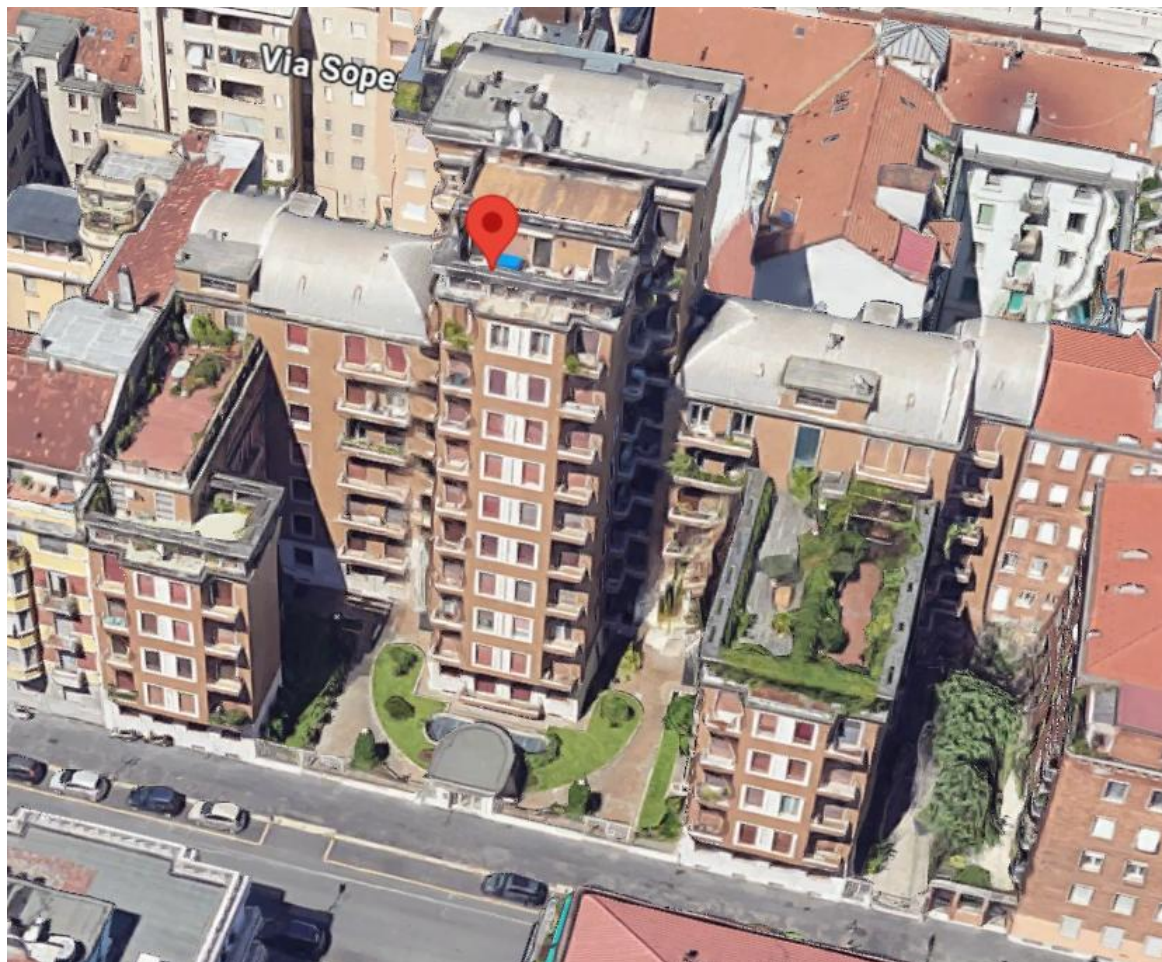
Complesso condominiale dotato di servizio di portineria giornaliero, ascensore, riscaldamento centralizzato a pavimento impianto di raffrescamento. Classe energetica "D"

Descrizione immobile da agenzia immobiliare:

Descrizione Mauro Macchi 65 piano terzo. Ampio quadrilocale con tre balconi In via Mauro Macchi, a pochi

passi da Caiazzo, proponiamo ampio quadrilocale con tre balconi. L'appartamento, sito al piano terzo con ascensore di un palazzo signorile con servizio di portineria intera giornata, presenta ingresso, soggiorno con ampio balcone, cucina, tre grandi camere matrimoniali, due delle quali con balcone vivibile, due bagni e lavanderia. L'immobile risulta essere molto luminoso e silenzioso grazie alla doppia esposizione e all'affaccio sul cortile interno. Disponibile subito. La posizione è strategica grazie ai tanti servizi commerciali presenti sotto casa e risulta ben servita dai numerosi mezzi di superficie presenti nelle vicinanze e alle fermate MM2 Caiazzo, Loreto e Centrale distanti pochi minuti a piedi.

Caratteristiche Riscaldamento Centralizzato, a pavimento, alimentato a gas Climatizzazione Autonomo, freddo/caldo Armadio a muro Esposizione doppia Solaio e cantina. Fibra ottica Impianto di allarme Infissi esterni in doppio vetro PVC Porta blindata Cancelli elettrici Impianto tv centralizzato. Video citofono



Vista complesso condominiale di via Mauro Macchi

Essendo questi valori delle "offerte di vendita" e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al 5%.

All'offerta di vendita si applicano dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

Si premette che i due immobili hanno tra loro caratteristiche simili e quasi coincidenti con la differenziazione del complesso condominiale di via Mauro Macchi è stato realizzato in periodo più recente rispetto a quello oggetto di stima, tale differenziazione si può considerare però compensata dal recente rifacimento delle facciate ed efficientamento energetico dell'edificio oggetto di stima.

E' stato perciò applicata come unico coefficiente di differenziazione per lo stato dell'immobile, lo stato dell'immobile recuperato è infatti nello stato di ottimo/ristrutturato.

Totale decremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia nello stato di non ristrutturato - 10 %

Si applica un valore stima a pari:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 5.490,00/m²

Valore arrotondato

**2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.
Provincia di Milano Comune: Milano**

1° Semestre 2024

Fascia/zona: Semicentrale/Stazione centrale/Viale Stelvio

Codice zona: C15 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Valore di mercato per **abitazione di tipo civile nello stato conservativo normale** è di: **€ 3.600/m² – 5.300/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 4.450,00/m².**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Principali positività riscontrate:

- Localizzazione dell'immobile in zona centrale rispetto al resto del municipio 3
- Posizione servita da vari mezzi di viabilità pubblica e stazioni della metropolitana fermate MM2 Caiazzo, Loreto e Centrale
- Qualità e finiture del complesso condominiale
- Parti comuni ingresso in buono stato manutentivo
- Facciate di recente rifacimento con relativo efficientamento energetico
- Appartamento luminoso con doppio affaccio e dotato di doppio ingresso – maggior facilità di eventuali trasformazione/frazionamento
- Doppio ascensore di arrivo al piano

Si valuta un incremento rispetto al valore medio di zona del + 30%

Principali negatività riscontrate: -

- Appartamento in parte nello stato originario da rinnovare nelle sue finiture ed impianti
- Immobile di ampia metratura con conseguente minor valore al mq

Si valuta un decremento rispetto al valore medio di zona del -15%

Viste le positività/negatività si ritiene corretto applicare coefficiente correttivo rispetto ai valori medi di zona pari ad: +15%

Si applica un valore stima a pari:

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 5.120,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di

un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO con cantina

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 5.300,00/m²**

9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO CON VANO CANTINA					
	Superfici	Coeff.	Sup. equiv.	€/m²	Valore €
Appartamento	m ² 164,80	1,00	m ² 164,80	5.300,00	873.444,00
Balconi	m ² 19,00	0,30	m ² 5,70	c.s.	30.210,00
Cantina	m ² 5,90	0,25	m ² 1,48	c.s.	7.817,50
TOTALE				€.	911.467,50
Superficie totale rilevata	m ² 189,70				
Tot. sup. commerciale			m ² 171,98		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	911.500,00

Appartamento con vano cantina

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO	€ 911.500,00
----------------------------	---------------------

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO vendita intera quota di proprietà

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'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 come da disposizione della sezione 3 ° Trib. di Milano

€ 4.557,50

- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative):	€	0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative):	€	500,00
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€	19.401,47

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 65.476,47

VALORE LOTTO (a seguito adeguamenti e correzioni)	€. 846.023,53
--	----------------------

VALORE LOTTO (arrotondato)	€. 845.000,00
-----------------------------------	----------------------

9.6 Prezzo base d'asta

<p align="center">PREZZO BASE D'ASTA LOTTO (arrotondato) € 845.000,00</p>
--

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto di esecuzione.
 Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura non richiesto.

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

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non richiesto – contratto di locazione non presente o scaduto

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio.

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà del bene

Criticità da segnalare

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna.**

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Distinti saluti.

Milano, **04/03/2025**

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**