

**Tribunale di Milano**  
**Sezione Autonoma per le misure di Prevenzione**  
**RG. 30/2021**

Giudice: **Dott. ssa M.G. Rispoli**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Milano (MI)**



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) – [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)*

**INDICE SINTETICO**

**LOTTO UNICO: Beni in Via Cascina Barocco n. 3 – Milano(MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione economica]

**Dati Catastali:** fg. 420, mapp 47, sub. 709

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato dal Sig. ██████████ e dalla sua famiglia

**Valutazione LOTTO UNICO:** € 148.000,00

## LOTTO UNICO

### Unità immobiliare residenziale

#### PREMESSE GENERALI:

- ✓ La scrivente arch. Cristina Marchesi, con studio in Milano, Via Palmieri 49, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 14694 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 13360, nominata esperto nella procedura in epigrafe, prestava il giuramento di rito in data 16.09.2021 innanzi all'Ill.mo Giudice Dott. ssa Maria Gaetana Rispoli la quale formulava al C.T.U. il seguente quesito:

*".....Dica il perito, acquisiti gli atti e le informazioni ritenute necessarie, effettuate le ispezioni dell'appartamento censito nel comune di Milano, via Cascina Barocco nr. 3 foglio 420, part.47, sub. 709, vani 5,5 oggetto di confisca con decreto del 23.12/2014 emesso dalla Corte di Appello nella quota percentuale dell'83, 34% (in riforma del decreto del Tribunale di Milano emesso in data 12/07/2012 n. 173/12), attualmente occupato da ██████████, nato a ██████████ il 28.10.1971, in relazione al quale si autorizzano fin d'ora l'accesso all'interno del perimetro abitativo e tutti gli accertamenti ritenuti necessari:*

- se la comunione sia divisibile in relazione alla tipologia dell'immobile;
- quale sia l'attuale valore di vendita dell'unità immobiliare nel suo intero e con riferimento alle singole quote in comunione; specificando anche l'eventuale diverso valore di base di asta".

\*\*\*\*

- ✓ La scrivente, allo scopo di evadere l'incarico affidato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, provvedendo come segue:
- a visionare gli atti del fascicolo;
  - ad acquisire la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano sezione N.C.E.U. attraverso l'acquisizione della visura e della scheda catastale;
  - ad effettuare ispezione ipotecaria mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, con estrazione di note, per nominativo e per immobile alla data del 01/12/2021;
  - ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, previo accordo telefonico con il legale del Sig. ██████████ in data 04/10/2021.
- ✓ La presente consulenza è stata effettuata con l'ausilio della documentazione reperita dalla scrivente, oltre che da quella presente nel fascicolo in atti, ed a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, facendo presente che:
- non sono state fatte ricerche circa lo stato di occupazione ed eventuali contratti di locazione in essere dell'immobile;
  - non si sono fatte ricerche presso i competenti uffici circa la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile (non essendo stato richiesto in questa fase alla scrivente la verifica dei titoli abilitativi e la verifica di eventuali modifiche/difformità/abusi); circa la presenza o meno di condoni e/o concessioni; circa l'esistenza o meno di eventuali ingiunzioni presso i competenti uffici; circa l'adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza.
- La sottoscritta si riserva, se del caso, di effettuare le ricerche che risultassero opportune o necessarie, presso i competenti uffici.
- ✓ Si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile

valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

- ✓ Sono state effettuate indagini sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche consimili tramite Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona, borsino immobiliare. it, catasto di Milano, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato.
- ✓ Sono stati consultati osservatori del mercato quali:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 piazza di Milano- zona D25: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tutto ciò premesso, la scrivente redige la seguente relazione.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **CORPO A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Milano, Via Cascina Barocco n. 3, ubicata al piano primo del fabbricato e costituita da locale cottura/pranzo con apertura sul corridoio di ingresso, tre locali, un bagno finestrato ed un ripostiglio.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale

#### **1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1- Catasto):**

Intestato:

██████████, ██████████, nato a ██████████, c.f. ██████████ per proprietà per 1/1;

dati identificativi: foglio **420**, particella **47**, subalterno **709**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. catastale 78 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 78 mq; rendita € 525,49

indirizzo: Comune di Milano VIA CASCINA BAROCCO n. 3 piano: 1;

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2009 protocollo n. MI0563510 in atti dal 02/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48664.1/2009);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/07/2008 protocollo n. MI0592251 in atti dal 02/07/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45499.1/2008);
- VARIAZIONE del 04/12/2007 protocollo n. MI1055045 in atti dal 04/12/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 85043.1/2007);

**Annotazioni** classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); la presente annulla e sostituisce la scheda reg. al n. 1120 del 04/09/1972 - (foglio osservazioni n. 120464/08)

- (ALTRE) del 04/09/1972 protocollo n. MI1055045 in atti dal 04/12/2007 U. I. AL PIANO PRIMO- PREALLINEAMENTO (n. 1127.1/1972)

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/07/2008, DOCFA e precedente scheda catastale)*

#### **1.3. Coerenze come da rogito da nord:**

proprietà di terzi, Via Cascina Barocco, parti comuni, appartamento di terzi, cortile.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.



- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5 – Rilievo fotografico)**

#### **CORPO A**

L'unità è posta al piano primo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore; l'unità, con doppia esposizione, ad est su Via Cascina Barocco e ad ovest su cortile interno, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da locale cottura/pranzo con apertura sul corridoio di ingresso, tre locali, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia) ed un ripostiglio.

Altezza interna netta mt. 2,70 circa.

L'unità è priva di vano cantina/solaio pertinenziale

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma, seppur con alcune finiture necessitanti di ammodernamento (serramenti).

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.5- Ril. fotografico.

#### **Unità immobiliare residenziale**

- esposizione: doppio affaccio ad est su Via Cascina Barocco e ad ovest su cortile interno;
- porta di accesso: di tipo blindata pannellata in legno sulle due facce in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: finestre con serramenti in legno con singoli vetri in condizioni modeste necessitanti di manutenzione;
- sistema di oscuramento: scuri in legno di tipo a battente in condizioni modeste;
- porte interne: tipo a battente ad anta singola in legno in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni nella norma; rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete cottura sotto-pensili in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente e funzionante al sopralluogo;
- impianto elettrico: sotto traccia; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: di tipo autonomo a caloriferi alimentato da caldaia a gas ubicata nel ripostiglio; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas ubicata in ubicata nel ripostiglio; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica

### **2.4. Certificazioni energetiche**

#### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

#### **CORPO A**

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 04/10/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, a seguito di accordi telefonici con il legale del [redacted] in data 04/10/2021, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al sopralluogo era presente la Sig. ra [redacted] moglie del Sig. [redacted], che dichiarava di vivere stabilmente nell'immobile con il marito, i tre figli di anni 14, 26 e 31 ed il nipote di anni 6.

Si rimanda al verbale di sopralluogo

### 4. PROVENIENZA

Certificazione notarile/certificato ipotecario speciale: non forniti; presente ispezione ipotecaria per nominativo alla data del 15/04/2021.

La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 3- Provenienze**) ed alle formalità sul bene (**all. 4-Ispezione ipotecaria**) senza che ciò tuttavia costituisca in alcun modo assunzione di responsabilità alcuna trattandosi di adempimenti non devoluti all'esperto.

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 01/12/2021; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ In forza di Decreto di Confisca disposto dal Tribunale di Milano in data 12/07/2012 rep. 173/2012, **trascritto a Milano 1 in data 26/07/2012 ai nn. 39773/29168** promosso da DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM) c.f. 80207790587, contro [redacted] [redacted], per quota di 100/100, gravante sulla quota di 100/100 di proprietà dell'immobile oggetto della presente, Annotato di Riduzione di Quota di Confisca presentata in data 17/06/2015 rep. 32432/4309, il bene in oggetto è stato acquisito al patrimonio dello Stato nella percentuale dell' 83,34 %; la percentuale del 16,66 % del suddetto bene è stata restituita al Sig. [redacted].
- ✓ La piena proprietà del bene era pervenuta al Sig. [redacted] (in atto dichiaratosi "legalmente separato dal coniuge, come da verbale di separazione omologato dal Tribunale di Milano- Sezione I Civile in data 15 settembre 2004...") dai Sigg. ri [redacted], in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Antonio Trezza di Milano (MI) in data 22/02/2008 rep. 60506/13769, **trascritto a Milano 1 in data 27/02/2008 ai nn. 12251/7121.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della nota di trascrizione quanto segue:

"E' PURE COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA CORRISPONDENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO STABILE QUALI RISULTANO INDICATI NELL'ART. 1117 C.C. E NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. LA PORZIONE IMMOBILIARE ALIENATA SI E' TRASFERITA ALLA PARTE VENDITRICE IN FORZA DELL'ATTO DI DONAZIONE A ROGITO DOTTOR MICHELE ZANUSO, NOTAIO IN MILANO, IN DATA 10 MARZO 1972 N. 162873/15325 DI REP., REGISTRATO A MILANO - ATTI PUBBLICI - IL 14MARZO 1972 AL N. 4890 - 71/M SERIE F E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO IN DATA 24 MARZO 1972 AI NN. 23286/17849, ATTO AL QUALE LE PARTI HANNO FATTO PIENO ED ESPRESSO RIFERIMENTO PER PATTI, CONDIZIONI E VINCOLI IN ESSO CONTENUTI E RICHIAMATI, PATTI TUTTI CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI E LETTERALMENTE TRASCRITTI. PER TUTTO QUANTO QUI NON SPECIFICATO SI RIMANDA AL TRASCRIVENDO ATTO."

(copia atto presente nel fascicolo in atti + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 3-Provenienze**)

#### 4.2. Precedenti proprietà al ventennio

- ✓ Ai Sigg.ri **[REDACTED]** e **[REDACTED]** la piena proprietà del bene era pervenuta (come riportato nell'atto del 2008), fra maggior consistenza, in forza di Atto di Donazione a rogito Notaio Michele Zanuso di Milano in data 10/03/1972 rep. 162873/15325, **trascritto a Milano 1 in data 24/03/1972 ai nn. 23286/17849.**

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Certificazione notarile/certificato ipotecario speciale: non forniti; presente ispezione ipotecaria per nominativo alla data del 15/04/2021.

La scrivente si è resa parte diligente nell'integrare l'informativa in ordine ai passaggi al ventennio (**all. 3- Provenienze**) ed alle formalità sul bene (**all. 4-Ispezione ipotecaria**) senza che ciò tuttavia costituisca in alcun modo assunzione di responsabilità alcuna trattandosi di adempimenti non devoluti all'esperto.

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 01/12/2021; dalle suddette ispezioni risulta quanto segue:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

**Atto Esecutivo o Cautelare – 700 Decreto di Sequestro** del 20/03/2012 rep. 15/2012, **trascritto a Milano 1 in data 27/03/2012 ai nn. 1551/11285**, promosso da DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM) c.f. 80207790587, **[REDACTED]** per quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto della presente.

La suddetta trascrizione è annotata come segue:

**Annotazione a trascrizione** in data 17/06/2015 ai nn. 32433/4310 **REVOCA QUOTA DI SEQUESTRO IMMOBILE** in forza del quale è stato revocato il sequestro di una quota pari al 16,66 % dell'immobile in oggetto.

Al quadro "D" della suddetta annotazione quanto segue:

"CON IL PROVVEDIMENTO CHE SI ANNOTA S IDISPONE RESTITUZIONRE QUOTA PARI AL 16,66 PER CENTO DELL'IMMOBILE SOTTOPOSTO A SEQUESTRO, RIMANENDO LA RESTANTE QUOTA DEL 83,34 PER CENTO SOTTOPOSTA A SEQUESTRO.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Milano 1 in data 27/02/2008 ai nn. 12252/2471**, atto del 22/02/2008 rep. 60507/13770 a rogito Notaio Antonio Trezza di Milano (MI), a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158 contro **[REDACTED]** per quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale € 160.000,00  
Importo complessivo € 240.000,00  
Tasso interesse annuo 4.75%  
Durata:30 anni

• **Pignoramenti**

Nulla

• **Altre trascrizioni**

**Decreto di Confisca** del 12/07/2012 rep. 173/2012, **trascritto a Milano 1 in data 26/07/2012 ai nn. 39773/29168** promosso da DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma (RM) c.f. 80207790587, contro [REDACTED], per quota di 100/100, gravante sulla quota di 100/100 di proprietà dell'immobile oggetto della presente.

La suddetta trascrizione è annotata come segue:

**Annotazione a trascrizione** in data 17/06/2015 rep. 32432/4309 **RIDUZIONE QUOTA DI CONFISCA IMMOBILE** in forza del quale è stata restituita la quota pari al 16,66 % dell'immobile in oggetto.

Al quadro "D" della suddetta annotazione quanto segue:

"CON IL PROVVEDIMENTO CHE SI ANNOTA SI DISPONE LA RESTITUZIONE DELLA QUOTA PARI AL 16,66 PER CENTO DELL'IMMOBILE, RIMANENDO SOTTOPOSTA A CON FISCA LA QUOTA DI 83,34 PER CENTO."

Eventuali note/osservazioni: nessuna

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4-Ispezione ipotecaria)*

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Impellizzeri, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 13/12/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute:**

- a carico [REDACTED] saldo spese al 31/12/20 € 1.061,85; preventivo spese es. 2021 € 1.660,50;
- a carico Demanio dello Stato € 1.863,98 (come da decreto ingiuntivo allegato)

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro: 1.700,00 circa (come riferite dall'amministratore)

**Millesimi proprietà:** 111,83 (come riferite dall'amministratore)

L'amministratore riporta inoltre che sono presenti cause legali in essere, che l'unità non è oggetto di problematiche condominiali o con i vicini, che non vi è presenza di amianto nel fabbricato e che sono stati deliberati interventi con Ecobonus ma non sono ancora stati definiti interventi e costi.

L'amministratore riporta che è stato redatto il CIS (certificato di idoneità statica) e ne invia

copia alla scrivente; il giudizio finale del CIS è risultato: Positivo (CIS con validità di 15 anni senza interventi dalla data di emissione del gennaio 2021- all. N.6 -Informazioni condominiali)

L'amministrazione riporta infine che non è presente il Regolamento di Condominio

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

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + copia CIS; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

### 7.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7. INFORMAZIONI URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azzonato in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Titolo II Capo V) Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21.3)

### 8.1. Titoli edilizi:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967, come riportato nell'atto di provenienza.

### 8.2. Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (04/10/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 02/07/2008 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

La scrivente, per completezza d'informazione, ha rinvenuto i DOCFA del 2009 e la precedente scheda catastale

## 8. CONSISTENZA

### 9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità immobiliare	mq.	78,0	100%	78,0
		<b>78,0</b>		<b>78,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene valutato a corpo e non a misura

## 9. STIMA

### 10.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. La valutazione viene elaborata calcolando la consistenza della Superficie Lorda di Pavimento dei locali ad ogni piano e le consistenze indicizzate degli accessori ad ogni piano, ad esempio terrazzi e cortile.

### 10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it; valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato.

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Milano– zona D25: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

### 10.3. Valutazione corpi: LOTTO UNICO:

Valore di mercato a corpo e non a misura, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o eventuale mancanza di qualità e/o eventuali difformità (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto).

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	78,0	€ 2.000,00	€ 156.000,00
				<b>€ 156.000,00</b>

**10.4. Valutazione LOTTO UNICO ed in relazione alle singole quote in comunione:**

Attenendosi a quanto richiesto, 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.

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 156.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.800,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 148.200,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 148.000,00</b> <b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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.

**10.5. Valutazione LOTTO ed in relazione alle singole quote in comunione:**

<b>Valore di stima LOTTO UNICO</b>	<b>€ 148.000,00</b> <b>arrotondato</b>
<b>Valore di stima LOTTO UNICO per quota di 83,34%</b>	<b>€ 123.343,20</b>
<b>Valore di stima LOTTO UNICO per quota di 16,66%</b>	<b>€ 24.656,80</b>

**10.6. Giudizio di divisibilità della comunione in relazione alla tipologia dell'immobile: NON divisibile**

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

Con osservanza  
Milano, 13/12/2021

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

Estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo e comunicazioni alle parti**

Verbale di sopralluogo

**Allegati N. 3- Provenienze**

copia atto presente nel fascicolo in atti + nota di trascrizione estratta dalla scrivente

**Allegati N. 4-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + allegati e copia Cis (certificato di idoneità statica).

\*\*\*\*\*