

Esecuzione Forzata n. 1247/2015  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **1247/2015 (+ 828/2017)**

**Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI**

**ELABORATO PERITALE - AGGIORNAMENTO**

**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**  
*Isritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441*  
*Isritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360*  
*C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155*

*con studio in Assago (MI), via Aldo Moro n. 23, 20090*  
*Telefono 02/45709801 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974*  
*E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it*

## **PREMESSA:**

- A seguito del deposito telematico dell'elaborato peritale in oggetto presso la Cancelleria del Tribunale di Milano, effettuato in data 23/01/2017, contenente altresì Osservazioni importanti riguardanti la circostanza per cui all'unità immobiliare pignorata di cui al R.G.E. 1247/2015 – Appartamento, di cui al fg. 317, mapp. 389, sub. 8, sito ai piani 2° e 3° sottotetto, è inscindibilmente pertinente un posto auto all'interno dell'ampia autorimessa comune senza divisioni interne realizzata nel sottosuolo (altezza interna cm240), avente accesso dal cortile condominiale e mediante elevatore oleodinamico;
- Conseguentemente, a seguito dell'instaurarsi della procedura esecutiva immobiliare di cui al R.G.E. 828/2017, **in relazione al pignoramento integrativo del posto auto sopracitato, con contestuale richiesta del Creditore procedente al G.E. in ordine alla riunione delle procedure;**
- A seguito del Decreto del G.E. Dott. Puricelli in data 21/05/2018 di disposizione della riunione delle due procedure esecutive immobiliari alla procedura di cui al R.G.E. 1247/2015, con contestuale fissazione di udienza per i provvedimenti necessari per il 28/06/2018 ore 9,45;
- A seguito del Verbale di udienza del 28/06/2018, contenente invito del G.E., ritenuto necessario un aggiornamento della perizia, **all'esperto a depositare un nuovo elaborato peritale che tenga conto del pignoramento del posto auto** per la prossima udienza fissata per il 28/11/2018 ore 10,00;

Il Tecnico incaricato, Dott. Arch. Franco Angelico, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuato il sopralluogo supplementare presso il posto auto pignorato, **procede alla stesura del seguente Aggiornamento dell'elaborato peritale già depositato:**

## **Beni immobili siti in Milano Via Vanvitelli n. 42**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Milano, Via Vanvitelli n. 42, piani: 2-3;  
composto, in data sopralluogo, come segue:

**- al piano secondo:** ingresso, locale studio, ampio locale soggiorno, locale cucina, ampia zona pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, scala interna di collegamento al piano terzo e balcone al piano;

**- al piano terzo sottotetto:** disimpegno scala, cabina armadio, ampio locale camera, bagno, terrazzo al piano, altro bagno e ripostiglio aventi accesso in promiscuità da altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare ai piani 2° e 3° sottotetto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 188,00.**

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 02/11/2016, come segue:**

**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

**Descrizione:**

**foglio 317, particella 389, subalterno 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale: mq. 165, totale escluse aree scoperte: mq. 160, Rendita Catastale Euro 1.229,17, Via Luigi Vanvitelli n. 42, piano: 2-3.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non);

- In virtù di variazione del 11/06/2001 prot. N. 576253 in atti dal 11/06/2001, modifiche interne (n. 26098.1/2001).

**Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:**

Confini dei locali siti al piano secondo: mapp. 386, cortile comune, vano scale, mapp. 395, via Vanvitelli;

Confini dei locali siti al piano terzo sottotetto: mapp. 386, cortile comune, proprietà di terzi, mapp. 395, via Vanvitelli.

**Osservazioni:**

L'esperto fa presente (come meglio dettagliato al Punto 4.1.4) che all'unità immobiliare pignorata **è inscindibilmente pertinente un posto auto all'interno dell'ampia autorimessa comune senza divisioni interne realizzata nel sottosuolo (altezza interna cm240), avente accesso dal cortile condominiale e mediante elevatore oleodinamico; il posto auto annesso e indicato dall'occupante ha una superficie catastale di mq. 10,00.**

**A.1** Proprietà per 25827/100000 di **Posto Auto** sito in Milano, Via Vanvitelli n. 42, piano interrato;

Il Posto Auto sito al piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di **circa mq. 10,00.**

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 27/01/2017, come segue:**

**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

**Descrizione:**

**foglio 317, particella 390, subalterno 703**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 72,30, Via Luigi Vanvitelli n. 42, piano: S1.

**Coerenze del posto auto, in contorno da nord in senso orario:**

posto auto di terzi, area di manovra, posto auto di terzi, terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Compendio immobiliare ubicato ad est nel Comune di Milano, vicino a Città Studi, in una Via parallela alle vie ad alta percorribilità, ovvero, tra Viale Abruzzi e Viale Romagna, con scarsi spazi verdi, a traffico modesto e con parcheggi insufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

L'area a contorno del compendio immobiliare è caratterizzata da tessuto

urbano consolidato, ad alta densità abitativa a prevalente destinazione residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:**

Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali, ospedali ed attività polifunzionali) si trovano nelle immediate vicinanze, così come i servizi pubblici di superficie.

**Collegamenti pubblici e privati:**

L'immobile dista circa 2,5 km dal centro cittadino ed è raggiungibile dall'esterno mediante l'innesto della tangenziale Est di Milano, distante circa 3,5 km, che converge in tutte le direzioni autostradali.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto in data 02/11/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 Via Ugo Bassi, dalla comunicazione via mail ricevuta in data 04/11/2016, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria NON risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta (indicata per partita iva/codice fiscale).

A seguito del sopralluogo esterno ed interno effettuato in data 13/12/2016, alla presenza e previo consenso del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (precedente proprietario degli immobili pignorati, come risulta dal decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano del 01/10/2007), **l'esperto attesta che in data sopralluogo le unità immobiliari oggetto della procedura risultano occupate dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.**

Altresì, a seguito del sopralluogo supplementare presso il posto auto oggetto del pignoramento integrativo, effettuato in data 24/03/2017 alle ore 15,00, alla presenza e previo consenso del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, **l'esperto conferma e attesta che in data sopralluogo il posto auto medesimo risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico:

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso:

**L'esperto si riporta integralmente al Regolamento di Condominio, atto a rogito Notaio Luciano Severini in data 03/12/1991, rep. n. 109888, trascritto a Milano 1 in data 31/12/1991, ai nn. R.G./R.P. 48865/33106 (in allegato alla documentazione ipocatastale agli atti), con il quale i Condomini hanno adottato consensualmente tale Regolamento, prendendo atto che, in sintesi:**

**1) L'area di cortile individuata con il mapp. 392 fg. 317 non costituisce parte comune ma pertinenza di proprietà esclusiva del fabbricato di cui al mapp. 393 fg. 317;**

**2) La porzione di cortile al mapp. 390 fg. 317, pur costituendo parte comune, viene riservata in uso esclusivo e perpetuo al fabbricato di cui al mapp. 391 fg. 317;**

3) Il posto auto ricavato nel cortile al mapp. 390 fg. 317, pur costituendo parte comune, viene riservato in uso esclusivo e perpetuo all'unità immobiliare di cui al sub. 3 del fabbricato di cui al mapp. 389 fg. 317;

4) I proprietari dei vani sottotetto individuati con i subb. 8 (unità immobiliare pignorata) e 9 mapp. 389 fg. 317 hanno diritto di sopraelevazione, senza necessità di chiedere consenso agli altri condomini ai quali non spetterà alcun indennizzo, previo l'ottenimento delle necessarie concessioni edilizie.

Inoltre, l'esperto si riporta integralmente alla Convenzione stipulata con il Comune di Milano, atto a rogito Notaio Luciano Severini, trascritto a Milano 1 in data 12/05/1993, ai nn. R.G./R.P. 16623/11215 (in allegato alla documentazione ipocatastale agli atti), con la quale, in sintesi, i Condomini hanno vincolato il sottosuolo del cortile condominiale di cui al mapp. 390 fg. 317, nel quale verranno/sono stati realizzati n. 9 posti auto a servizio del compendio immobiliare, a pertinenza inscindibile delle unità immobiliari di loro proprietà.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da costituzione di ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 24/02/2009, ai nn. R.G./R.P. 8798/1652, per un totale in Euro 1.000.000,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera;

Sezione D della nota: l'ipoteca viene concessa a garanzia del credito risultante dalla contabilità societaria di Euro 1.182.262,81 e derivante dal danno n. 11198659 a polizza n. 200148543.

- **Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11/12/2012, ai nn. R.G./R.P. 62177/9243, capitale in Euro 46.085,48, per un totale in Euro 60.000,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera;

- **Ipoteca legale**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05/09/2014, ai nn. R.G./R.P. 44730/6822, capitale in Euro 68.343,35, per un totale in Euro 136.686,70, a favore di: XXXX XXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05/06/2015, ai nn. R.G./R.P. 29879/21134, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera.

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 1247/2015)**

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 19/04/2017, ai nn. R.G./R.P. 27482/18826, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 25827/100000;

Sezione D della nota: si precisa che il posto auto assegnato ad XXXX XXXXXXXXXXXX è quello corrispondente alla particella n. 390 sub. 703.

**(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 828/2017, riunito al 1247/2015)**

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Non Conforme**

**4.3.2. Conformità catastale: Conforme**

#### **5. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DEL GIUDIZIO DI NON CONFORMITA':**

Dapprima e necessariamente si descrive che dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, **la costruzione del fabbricato** (ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate) **è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967.**

##### **ATTI DI FABBRICA:**

In data 09/01/2017, l'esperto ha ricevuto a mezzo fax dal competente Ufficio Visure del Comune di Milano l'invito alla visione del fascicolo edilizio inerente gli atti di fabbrica, presso l'Archivio Storico – Castello Sforzesco, effettuandone l'accesso agli atti ed estrazione di copia, in data 12/01/2017, acquisendo copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi/abilitativi rilasciati dal Comune di Milano:

**5.1. Nulla osta per opere edilizie, pratica n. 8220, prot. 69521/10775, datato 05/08/1924;**

**5.2. Licenza di abitabilità, pratica n. 416, datata 24/08/1926.**

##### **SUCCESSIVE MODIFICHE (UFFICIO CONDONI DEL COMUNE DI MILANO):**

Dalla documentazione acquisita dall'esperto presso l'Archivio del Tribunale di Milano in data 10/11/2016, inerente la precedente procedura esecutiva immobiliare insistente sugli stessi immobili, R.G.E. n. 40693/1996, e la rispettiva perizia di stima redatta dal CTU Arch. Paolo Delfino, datata 23/02/2001, altresì, a seguito della visione della documentazione di cui alle pratiche edilizie (sanatorie) relative al fabbricato in questione e alle unità immobiliari in oggetto presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano, si descrivono dapprima le Domande di sanatorie edilizie presentate da una ancor più precedente proprietaria (Sig. ra XXXXXXXXXXXXX), come segue:

**5.3. Domanda di sanatoria ex Legge n. 47/1985, P.G. n. 205806 del 23/05/1986, n. progr. 0099267407/1**, per le seguenti opere, in sintesi: modifiche interne/esterne, frazionamento/fusione di 2 unità immobiliari ai piani 2° e 3° sottotetto, costruzione di scala a chiocciola interna di collegamento tra i piani. Tale denuncia di variazione portava alla formazione della porzione immobiliare attuale così identificata: Partita 40478, foglio 317, mapp. 389, sub. 8.

**5.4. Domanda di sanatoria ex Legge n. 47/1985, P.G. n. 205806 del 23/05/1986, n. progr. 0099267407/1**, per le seguenti opere, in sintesi: modifiche esterne alle due unità immobiliari ai piani 2° e 3° sottotetto, costruzione al piano 2° di balcone lato cortile interno e apertura di porta finestra, costruzione di terrazzo in falda al piano 3° sottotetto e relativa porta finestra sempre lato cortile interno.

**5.5. Domanda di sanatoria ex Legge n. 47/1985, P.G. n. 205806 del 23/05/1986, n. progr. 0099267407/2**, per le seguenti opere, in sintesi: modifiche interne/esterne, frazionamento di un locale al piano 3° sottotetto, costruzione di tavolati divisorii e formazione di n. 2 lucernari sulla falda del tetto di copertura al fine di costituire due locali ad uso deposito.

Tale denuncia di variazione portava alla formazione di porzione immobiliare attuale così identificata: Partita 40478, foglio 317, mapp. 389, sub. 9.

#### **OSSERVAZIONI:**

Precisando dapprima che le pratiche edilizie sono riconducibili ad una pratica edilizia "madre n. 0" che riguarda l'intero fabbricato e tutte le unità immobiliari del medesimo, l'esperto segnala, nel caso particolare, che la pratica edilizia di cui al **P.G. n. 205806 del 23/05/1986 risulta ancora inevasa**, poiché il Comune di Milano ha a suo tempo richiesto a mezzo lettera (in allegato alla presente perizia) alla Sig.ra XXXXXXXXX (che dovrebbe essere la moglie del defunto XXXXXXXXX, figlio di XXXXXXXXX), a completamento della pratica di Condono edilizio, copia del codice fiscale, successivamente inviato in data 13/01/1999; contestualmente a tale integrazione di documentazione, andava richiesto il rilascio della Concessione in Sanatoria (purtroppo non automatico) con conseguente calcolo da parte dell'Ufficio degli oneri di urbanizzazione da pagarsi prima del rilascio della concessione stessa, omettendo tuttavia il rilascio della stessa; altresì, si descrive che la pratica non è mai stata definita anche per la mancanza di documentazione che identifica le opere oggetto del condono: superfici esatte e planimetrie da allegare, e pertanto, **tale pratica risulta ancora non definita.**

#### **CONFORMITA' CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA - DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO:**

##### **CONFORMITA' CATASTALE:**

In merito alla conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto può eseguire la comparazione dell'ultima planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, tenendo in considerazione quanto sopra esposto riguardo la planimetria dell'anno 2001, **e può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, ai piani 2° e 3° sottotetto, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita.**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA:**

In merito alla regolarità edilizia, tralasciando gli atti di fabbrica dell'anno 1924, e considerata l'insussistenza di ulteriori pratiche edilizie, in quanto l'unica fonte di riferimento sono le planimetrie catastali dell'epoca, le planimetrie catastali attuali e lo stato di fatto, in mancanza oltremodo delle planimetrie riferite alla sanatoria edilizia di cui sopra, **si descrive che le difformità edilizie sono sostanzialmente tutte le opere eseguite dai precedenti proprietari e dall'attuale occupante, riguardanti le modifiche volumetriche e distributive interne/esterne e prive di autorizzazione edilizia;**

**altresi, si attesta (come già anticipato al Capitolo 1°), che al piano terzo sottotetto, l'accesso al secondo bagno e al ripostiglio al limite del tratteggio della proprietà indicato nella planimetria catastale avviene dall'unità oggetto del pignoramento e mediante una porta che dà accesso dapprima ad una porzione sempre della proprietà in oggetto, ma poi dà accesso contestualmente ad un'altra unità immobiliare in promiscuità e non oggetto del presente pignoramento: tale stato di fatto implica una difficoltà in ordine alle consistenti opere edili da eseguirsi ai fini della necessaria creazione di nuovi accessi per i locali suddetti, con costi rispetto ai quali allo stato attuale l'esperto non può pronunciarsi.**

**Inoltre, sempre in riferimento al piano 3° sottotetto, si espone che la parte della zona bassa dei locali: camera, cabina armadio e altra porzione, esposta su Via Vanvitelli, risulta con un'altezza di cm 50 al limite del muro perimetrale interno, anziché di cm 150 come previsto dalle normative vigenti per i locali abitabili, e pertanto, per tale situazione, l'esperto ritiene di calcolare tale porzione, ai fini**

**della valutazione finale, decurtando tale superficie di 1/2, tenendo in considerazione l'altezza media ponderale di tutti gli altri ambienti.**

**ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE - CONCESSIONE IN SANATORIA:**

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla possibilità di ottenere la Concessione in Sanatoria per tutti gli abusi contenuti nella stessa domanda, l'esperto può indicare gli adempimenti richiesti, ovvero, l'attuale Proprietà e/o il futuro acquirente dovrà farsi carico di adempiere alle integrazioni riguardanti la documentazione di cui sopra e successivamente assolvere al pagamento degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune di Milano.

**Si precisa altresì, di notevole rilevanza, che la nuova domanda di Concessione in sanatoria, su modello D7, potrà essere collegata alla precedente Concessione in sanatoria dell'epoca e di cui sopra, ma dovrà essere subordinata all'attestazione dell'effettiva esecuzione delle opere abusive alla data ultima del Marzo 2003, ovvero, **occorrerà dimostrare gli stessi lavori edili eseguiti con la presentazione di alcune fatture inerenti le opere realizzate alla data di cui sopra.****

A tal riguardo, l'esperto può indicare che nella relazione di stima redatta nell'anno 2001 dall'Arch. Paolo Delfino già si attestava lo stato di fatto dell'epoca e i contestuali lavori eseguiti come rispondente alla planimetria acquisita e allo stato attuale.

Infine, si espone che, in assenza degli adempimenti e della documentazione di cui sopra, e quindi, escludendo la possibilità di evadere la pratica di Concessione in sanatoria, l'unica soluzione che può essere praticata consiste nella presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria edilizia in deroga, ovvero, di una pratica edilizia specifica indicata dalle Autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:**

Considerata la complessità e l'articolazione delle problematiche in ordine alla regolarizzazione edilizia, escludendo il calcolo degli oneri concessori, necessariamente riferiti agli anni 1985/86 e successivi, l'esperto può pronunciarsi in merito ai costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria e/o il permesso di costruire in sanatoria, e pertanto, indica gli stessi per le opere interne ed esterne abusive effettuate in assenza della documentazione richiesta dagli enti preposti e in difformità alle normative edilizie, che possono essere preventivabili in € 4.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 500,00, e per la rettifica della documentazione catastale, nel caso in questione, per le modifiche da apportare, i costi possono essere preventivabili in € 500,00.

Pertanto, al valore finale dei beni immobili, si provvederà a detrarre la cifra dei costi sopradescritti e calcolata per un totale di € 5.000,00.

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**ONERI CONDOMINIALI:**

Dalle indagini effettuate, dalla comunicazione via mail ricevuta in data 29/12/2016 dall'Amministrazione Condominiale, l'esperto attesta che la Società proprietaria **ha una situazione debitoria complessiva pari ad Euro 21.717,50**, alla data della comunicazione.

L'esperto espone inoltre che le spese di gestione ordinarie annue ammontano indicativamente e complessivamente **a Euro 3.983,59**.



## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **7.1. Attuali proprietari:**

Con Decreto di trasferimento immobili del 01/10/2007, Tribunale di Milano, nn. rep. 3093/2031, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05/10/2007, R.G./R.P. 76377/44665, il Tribunale di Milano ha trasferito dal Sig. XXXXXXXXXXXX alla Società XXXXXXXXXXXX i beni immobili oggetto della presente procedura e di stima, per la piena proprietà.

La copia del suddetto Decreto è in allegato al presente elaborato peritale, per richiesta e rilascio copia, previo pagamento del relativo contributo, presso l'Archivio del Tribunale di Milano.

### **7.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 03/11/2016, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella documentazione ipocatastale, agli atti del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto.

## **Descrizione Beni immobili di cui ai punti A e A.1**

**A.** Piena proprietà di **Appartamento** ad uso abitazione sito in Milano, Via Vanvitelli n. 42, piani: 2-3;

composto, in data sopralluogo, come segue:

**- al piano secondo: ingresso, locale studio, ampio locale soggiorno, locale cucina, ampia zona pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, scala interna di collegamento al piano terzo e balcone al piano;**

**- al piano terzo sottotetto: disimpegno scala, cabina armadio, ampio locale camera, bagno, terrazzo al piano, altro bagno e ripostiglio aventi accesso in promiscuità da altra unità immobiliare.**

L'unità immobiliare ai piani 2° e 3° sottotetto sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva **di circa mq. 188,00.**

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 02/11/2016, come segue:**

**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

**Descrizione:**

**foglio 317, particella 389, subalterno 8**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale: mq. 165, totale escluse aree scoperte: mq. 160, Rendita Catastale Euro 1.229,17, Via Luigi Vanvitelli n. 42, piano: 2-3.

- In virtù di variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, (si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non);

- In virtù di variazione del 11/06/2001 prot. N. 576253 in atti dal 11/06/2001, modifiche interne (n. 26098.1/2001).

**Coerenze dell'appartamento in contorno da nord in senso orario:**

Confini dei locali siti al piano secondo: mapp. 386, cortile comune, vano scale, mapp. 395, via Vanvitelli;

Confini dei locali siti al piano terzo sottotetto: mapp. 386, cortile comune, proprietà sub. 9, mapp. 395, via Vanvitelli.

**Osservazioni:**

Come già esposto, l'esperto fa presente (come meglio dettagliato al Punto 4.1.4) che all'unità immobiliare pignorata **è inscindibilmente pertinente un posto auto all'interno dell'ampia autorimessa comune senza divisioni interne realizzata nel sottosuolo** (altezza interna cm240), avente accesso dal cortile condominiale e mediante elevatore oleodinamico; **il posto auto vincolato e indicato dall'occupante ha una superficie di circa mq. 10,00.**

**L'edificio è stato costruito negli anni '20.**

L'unità immobiliare al piano 2° ha una altezza interna di circa 300cm; al piano 3° sottotetto, ha un'altezza interna di circa 285cm (parte più alta).

**A.1** Proprietà per 25827/100000 di **Posto Auto** sito in Milano, Via Vanvitelli n. 42, piano interrato;

Il Posto Auto sito al piano interrato sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 10,00.**

**Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 27/01/2017, come segue:**

**Intestazione:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

**Descrizione:**

**foglio 317, particella 390, subalterno 703**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 10, superficie catastale totale: mq. 10, Rendita Catastale Euro 72,30, Via Luigi Vanvitelli n. 42, piano: S1.

**Coerenze del posto auto, in contorno da nord in senso orario:**

posto auto di terzi, area di manovra, posto auto di terzi, terrapieno.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Unità immobiliare	<b>113,50</b>	1	<b>113,50</b>	EST/OVEST	OTTIME
Balcone	<b>9,00</b>	0,50	<b>4,50</b>	EST	DISCRETO
<b>Piano terzo sottotetto</b>					
Unità immobiliare	<b>65,00</b>	1	<b>65,00</b>	EST/OVEST	OTTIME
Terrazzo	<b>10,00</b>	0,50	<b>5,00</b>	EST	DISCRETO
<b>Piano interrato</b>					
Posto auto	<b>10,00</b>	A corpo			DISCRETO
<b>Totale</b>	<b>207,50</b>				
<b>Totale</b>			<b>188,00</b>		

**Caratteristiche descrittive (tutte le voci si riferiscono limitatamente: a corpo unico): Appartamento ai piani 2° e 3° sottotetto**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a. e mattoni pieni
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: struttura mista e in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto e in c.a./laterizio in opera con nervature parallele
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: misto/c.a./mattoni pieni e/o forati o doppio uni, rivestimento esterno con intonaco civile e plastico Condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: struttura in c.a. e copertura a falde inclinate con manto in tegole
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente e scorrevoli in legno laccato Condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e alluminio Condizioni: buone Protezioni esterne: persiane ad ante e scorrevoli
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura, lo stato dei plafoni è buono.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: parte in marmorino veneziano parte con intonaco + tinteggiatura
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale: ceramica Condizioni: ottime
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali e disimpegni (eccetto cucina e bagno) materiale: parquet - condizioni ottime ubicazione: bagno, cucina e accessori, in ceramica - condizioni: ottime

<i>Portone di ingresso (esterno - componente edilizia):</i>	tipologia: porta ad ante in legno Condizioni: ottime
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non conosciuto
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano; Condizioni: funzionante
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: non conosciute Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavelli e apparecchi sanitari; Certificazioni: non conosciute 3 Bagni completi di nove apparecchi (oltre 1 doccia e vasca) Condizioni : ottime
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo - condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: scala a chiocciola, materiale in c.a., - aperta rivestimento: in pvc Condizioni: ottime
<i>Certificazione energetica:</i>	<b>Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, dalle indagini effettuate dall'esperto presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura non è fornita di attestato di prestazione energetica.</b>
<i>Ascensore(impianto)</i>	non presente
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente – unità esterna e split interni

## **Caratteristiche descrittive: Distinto Posto auto**

*Porta d'ingresso elevatore: anta in ferro e legno automatizzata*

*Scala d'ingresso esterna: gradini in granito*

*pavimentazione e pareti autorimessa: battuto di cemento e pareti al rustico*

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**

### **8.1. Criterio di stima:**

#### **PREMESSA:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, in zona richiestissima e servita, conseguentemente godono al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità. Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati su tutte le facciate, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio buono. In merito all'unità immobiliare abitativa posta al piano 2° e 3° sottotetto, lo scrivente ritiene di assegnare un giudizio ottimo, sia per l'ampia consistenza dei locali ed accettabile taglio tipologico, considerata anche l'imprescindibile pertinenza del posto auto assegnato ubicato nel sottosuolo del cortile condominiale, contestualmente, l'esperto ritiene di assegnare un giudizio ottimo per quanto concerne lo stato di manutenzione generale all'interno dell'appartamento, considerati altresì i materiali impiegati e l'impiantistica generale in buone/ottime condizioni.

#### **CRITERIO DI STIMA:**

In riferimento ai criteri di stima immobiliare subordinati all'applicazione dei coefficienti di differenziazione/correttivi nella valutazione, l'esperto ritiene di esporre dapprima quanto segue:

il risultato di tale applicazione potrebbe essere aleatorio e non deterministico, ovvero, da sola, non può esprimere compiutamente il valore attribuibile ai beni stessi, in quanto che, tenendo conto all'unicità dei beni e delle proprie inscindibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conseguentemente, l'esperto ritiene che debba essere complementare ai criteri di stima, altresì, ritiene che la realtà delle valutazioni immobiliari sia ritualmente e inevitabilmente condizionata dall'attuale peculiare contesto economico, finanziario e sociale, sfavorevole.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possano essere alienati, debba essere eseguita dapprima applicando il "Metodo di Stima sintetico Comparativo" e riferito al "Valore di Mercato"; certamente, la base del procedimento utilizzato di "**comparazione**", la quale consente di giungere al "**valore base**", è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale dei beni in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato. Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

nel caso in questione: l'ubicazione, caratteristiche tipologiche e manutentive generali dello stato di fatto, altezza di piano ed esposizione di tutti gli ambienti,

saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano, via Vanvitelli, e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

#### VALORE DEI BENI IMMOBILI – CONSIDERATI LIBERI:

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, che viene definito in **€ 3.500,00/mq.; il posto auto viene definito a corpo.**

#### 8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Tribunale di Milano, Archivio
- Comune di Milano: Ufficio Condoni, via Edolo n. 19, e Archivio Storico, Castello Sforzesco
- Agenzia delle Entrate di Milano 2 Via Ugo Bassi
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:  
O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
- Agenzie immobiliari presenti nell'area appartenente all'immobile
- Osservatori immobiliari.

#### 8.3. Valutazioni corpi – piena proprietà:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento ai piani 2° e 3°	188,00	€ 658.000,00	€ 658.000,00
A.1	Posto auto Piano interrato	10,00 a corpo	€ 23.000,00	€ 23.000,00
Totale			€ 681.000,00	€ 681.000,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che non trattasi del caso specifico, per la regolarizzazione edilizia mediante le pratiche indicate, per rimborso forfettario delle spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

- € 34.050,00

- € 297,00

### Giudizio di comoda divisibilità:

Dal sopralluogo eseguito, considerata la ristrutturazione radicale dei due livelli e la contestuale struttura ed impiantistica generale, nonché, la tipologia personalizzata di tutti gli ambienti ai rispettivi livelli, gli accessi e la relativa scala interna di comunicazione (come meglio rappresentata nella planimetria allegata), l'esperto può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa su due livelli oggetto della procedura e di stima allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

**In merito al posto auto, tenendo in considerazione la pertinenza inscindibile, lo stesso non può essere considerato divisibile.**

### 8.5. Prezzo base d'asta dei lotti:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano (**arrotondato**)

**€ 647.000,00**

\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette alla cancelleria mediante invio telematico il presente aggiornamento della relazione di stima, composta da 15 pagine, oltre gli allegati, separati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

### IN ALLEGATO ALL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 23/01/2017:

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO DI PROVENIENZA – DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE MILANO
- COPIA ATTESTAZIONE PAGAMENTO CONTRIBUTO DI COPIA A ARCHIVIO TRIB. MI
- COPIA DOCUMENTAZIONE - COMUNE MILANO - UFF. CONDONI
- COPIA DOCUMENTAZIONE - COMUNE MILANO - ARCHIVIO STORICO
- COPIA MAIL RICHIESTA A AGENZIA ENTRATE MILANO 2 E MAIL DI RISCONTRO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACC. A/R AL DEBITORE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI - AGGIORNAMENTO:

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA POSTO AUTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA POSTO AUTO

Assago (MI), lì 28 Ottobre 2018



Il Perito  
Arch. Franco Angelico