

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESECUZIONI IMM.RI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

ITALFONDIARIO SPA  
/

*omissis*

**R .G. E. 871/2017**

GIUDICE Dott. Giuseppe Fiengo  
Custode giudiziario SIVAG s.p.a. Milano

**ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile*  
*Ordine architetti Milano Albo n. 7488 – Consulenti Tribunale Milano n.10963*  
*Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496*  
*E mail: [roberto.aprile@libero.it](mailto:roberto.aprile@libero.it)*

---

**GIURAMENTO**

In data 26/01/2018 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del custode (ved. all. n. 1)

**Bene immobile sito in Milano  
Via Corridoni n. 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:**

Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in capo a *omissis*, e per la rimanente quota di  $\frac{1}{2}$  in capo al *omissis* dell'immobile sito in Via Corridoni n. 6 Milano, appartamento sito al piano primo (secondo fuori terra);

**L'appartamento è così composto:** zona ingresso diretto su ampio soggiorno comprensivo della zona pranzo e zona TV, cucina abitabile, ripostiglio con accesso diretto dalla cucina, locale disimpegno, locale camera letto matrimoniale con zona spogliatoio, locale studio, locale bagno n. 1 (finestrato), locale bagno n. 2 (cieco), balcone n. 1 con accesso dalla camera letto e locale studio, balcone n. 2 con accesso dalla cucina e dalla zona TV del soggiorno; è presente un secondo ripostiglio ricavato nel cavedio interno condominiale su cui si affacciano la zona pranzo del soggiorno e il bagno n. 1, come meglio specificato nel capitolo della conformità edilizia-catastale. L'appartamento **NON** è dotato di pertinenza vano cantina o solaio.

L'accesso è avvenuto mediante il custode Sivag ed in presenza dell'esecutata.

La superficie dell'appartamento presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di mq 147,18, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area dei balconi al 30% della loro superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), comune di Milano:

**Intestazione Catastale Attuale :**

*omissis*

*omissis*

*omissis* per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  del bene esecutato; come dalla visura storica per immobile allegata alla presente con relativa planimetria ed estratto mappa (ved. all. 2).

Il perito estimatore fa presente che in Catasto risulta ancora la quota di  $\frac{1}{2}$  intestata a *omissis* che è defunto nel 2002, a cui è succeduto il Ministero delle Finanze in forza del art. 586 c.c.. Pertanto l'intestazione attuale in Catasto **NON** è aggiornata.

**Identificazione catastale Appartamento :**

Fg. 392; Mapp. 274; Sub 25, Z.C. 1; Cat A/2; classe 5, consistenza vani 8,5, piano 1, Superf. Catastale 151 mq, Rendita Cat. € 2.765,63;

**Coerenze dell'Appartamento:**

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune d'accesso allo stabile fronte via Corridoni, ad Est unità immobiliare di altra proprietà e vano scala comune, a Sud cortile interno comune e cavedio comune, ad Ovest unità immobiliare di altra proprietà di cui al Mapp. 277;

Lo scrivente fa presente che nella Certificazione notarile in atti viene indicato il bene pignorato sito al "piano terra". In fatto è sito al piano primo, come risulta dalla documentazione catastale allegata.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:**

L'appartamento pignorato è porzione di un edificio realizzato alla metà degli anni '50, ubicato in via Corridoni 6, via sita nella zona centrale della città di Milano. L'edificio è composto da un corpo

di fabbrica principale a sette piani (otto piani fuori terra), oltre a due corpi bassi ad un solo piano fuori terra, destinati a negozi, siti sul fronte strada a destra e sinistra del cancello d'ingresso su via Corridoni. La tipologia edilizia dello stabile è quella di edificio ad uso prevalente residenziale, per civile abitazione (Cat. A/2), con sviluppo principale in senso verticale; vi è un primo ingresso su strada dotato di cancello con telaio e tondini di ferro, la facciata principale dell'edificio è tutta rivestita in lastre di marmo Travertino, le facciate laterali sono rivestite in tesserine per esterni cm. 2 x 2 color marrone/beige, le facciate dei due corpi bassi fronte strada sono rivestite in lastre di Serrizzo Antigorio scuro; il cortile fronte strada è a gradoni ampi, in palladiana di marmi e pietre misti, che conducono all'ingresso dello stabile che è dotato di portone con telaio in ferro, tutto finestrato con ampio sopra luce. Le pareti dell'androne sono rivestite in lastre di marmo Rosso Levanto, il pavimento è rivestito di moquette.

**Caratteristiche zona:** l'area su cui insiste lo stabile fa parte della zona centrale di Milano (nelle vicinanze di vi sono via Battisti, Largo Augusto, via Visconti di Modrone). Tutta la zona è a vocazione mista: residenziale, terziario, uffici pubblici ed attività commerciali con negozi di vario genere, compreso quello alimentare. Assente i centri della grande distribuzione.

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie e in realizzazione la linea n. 4 della metropolitana con stazione in largo Augusto, scuole, ospedale, con il Policlinico di via Sforza, cultura religiosa etc). La zona fa parte dell'area C a traffico regolamentato, alquanto scarsa la possibilità di parcheggio libero per le autovetture.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali nella zona verso via Mascagni e via Conservatorio, invece con prevalenza di esercizi commerciali, locali pubblici e uffici verso la zona via Durini e piazza San Babila.

### 3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEL BENE

#### Appartamento :

All'atto del sopralluogo il bene era occupato dall'esecutata sig.ra *omissis*.

**Comunque l'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Milano 4 per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 ha inviato una dichiarazione ove risulta che NON è in essere alcun tipo di contratto registrato riguardante il bene esecutato, avente come danti causa gli esecutati (ved. all. n. 3).**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti:

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 asservimenti urbanistici: **Nessuno**; oltre a quanto attualmente previsto dal vigente PGT per la zona ove insiste lo stabile.

4.1.4 Atti ablativi: **Nessuno**,

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti riguardante l'immobile in oggetto:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

1) Ipoteca Giudiziale iscritta in data 19/01/1991 ai nn. 4513/696, presso Milano 1, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE, a carico di \*\*\*\*\* nata a Milano il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (Decreto ingiuntivo del 24/10/1990 emesso dal Presidente del Tribunale di Milano in data 16/07/1990) sull'usufrutto del bene in oggetto; l'ipoteca

rinnovata con nota iscritta a Milano 1 in data 03/01/2011 ai nn. 149/25 per € 94.624,20 sempre sull'usufrutto ed ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE iscritta a Milano 1 in data 27/10/2006 ai nn.89497/18697 e a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno ipoteca in estensione all'ipoteca iscritta a Milano 1 in data 19/01/1991 ai nn. 4513/696, per il diritto di nuda proprietà.

2) Ipoteca Giudiziale a favore di BANCO DI SICILIA spa iscritta a Milano 1 in data 23/05/1996 ai nn. 17724/348 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno; ipoteca rinnovata con nota iscritta a Milano 1 in data 11/04/2016 ai nn. 22113/3687 a carico di \*\*\*\*\*per la quota di ½ ciascuno;

3) Ipoteca Giudiziale a favore di BANCA NAZIONALE DELL' AGRICOLTURA spa iscritta a Milano 1 in data 20/06/1996 ai nn. 21235/4279 a carico di \*\*\*\*\*per la quota di ½ ciascuno; ipoteca rinnovata con nota iscritta a Milano 1 in data 15/06/2016 ai nn. 39868/6679 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno;

4) Ipoteca Legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI spa iscritta a Milano 1 in data 16/03/2001 ai nn. 14540/3202 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ di proprietà del bene esecutato;

5) Ipoteca Legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI spa iscritta a Milano 1 in data 13/08/2001 ai nn. 52265/11412 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ di proprietà del bene esecutato;

6) Ipoteca Legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI spa iscritta a Milano 1 in data 07/07/2005 ai nn. 50245/12307 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ di proprietà del bene esecutato;

7) Ipoteca Legale a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI spa iscritta a Milano 1 in data 21/09/2007 ai nn. 72751/16835 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ di proprietà del bene esecutato;

8) Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA NORD spa iscritta a Milano 1 in data 20/04/2015 ai nn. 20731/3213 a carico di \*\*\*\*\* per la quota di ½ di proprietà del bene esecutato;

#### 4.2.2. Trascrizioni:

9) Atto di citazione a favore di BANCO DI SICILIA spa trascritto a Milano 1 in data 19/11/1993 ai nn. 38517/25935 a carico di \*\*\*\*\*

10) Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 28/04/2017 ai nn. 29431/20188 a favore di CASTELLO FINANCE s.r.l. e a carico di \*\*\*\*\*

## 5 COFORMITA' EDILIZIA – URBANISTICA E CATASTALE

**L'edificio è stato realizzato ante 01/09/1967.**

Lo stabile è stato edificato in forza della Licenza Per Opere Edilizie rilasciata il 04/05/1954 n. 937 Atti 48754/983 – 1954 (ved. all. 4), copia reperita dal perito estimatore presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del comune di Milano; questo ufficio **NON** è stato in grado di fornire copia dell'eventuale Abitabilità;

Lo scrivente ha fatto richiesta d'accesso atti edilizi al comune, per visionare il fascicolo dell'impianto originario dell'edificio del 1954, ma a tutt'oggi il comune NON ha messo in visione quanto richiesto. Quando il comune evaderà la richiesta presentata, lo scrivente depositerà in atti gli eventuali ulteriori documenti presenti, oltre alla Licenza Edilizia già reperita e prodotta.

**Dal raffronto della planimetria catastale vigente e lo stato di fatto dell'appartamento, si è riscontrata la mancata coincidenza dei luoghi.**

Lo scrivente ha verificato presso l'Ufficio Condono Edilizio del comune, l'eventuale esistenza di una pratica di Condono. La verifica ha dato **esito negativo**.

Lo scrivente, ai fini di una ricerca più completa, ha altresì richiesto al Municipio 1 del comune, ex Zona Decentramento 1, di verificare l'eventuale esistenza di una pratica edilizia per manutenzione straordinaria (nuova distribuzione interna dei locali), ex art 26 legge 47/85, che hai tempi era il tipo di pratica richiesta dal comune per queste opere. In data 13/06/2018 il Municipio 1 ha inviato una comunicazione inerente alla verifica effettuata, ove risulta che gli intestatari delle pratiche edilizie, ai tempi presentate, NON coincidono né con i nominativi dei danti causa degli eseguiti, né tanto meno con l'esecutata e con il defunto coniuge, \*\*\*\*\* , che ai tempi era comproprietario per la quota di ½ del bene eseguitato.

Pertanto il perito estimatore, ai fini della conformità edilizia e catastale, può fare riferimento solo alla planimetria catastale vigente; che per altro dovrebbe rappresentare l'appartamento com'era in origine; planimetria catastale che è anche graficamente ben leggibile.

**Durante i sopralluoghi presso, il bene eseguitato, si sono accertate le seguenti difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale vigente:**

- 1) **E' stato realizzato nel cavedio comune del palazzo, un ripostiglio avente telaio in alluminio e pareti in policarbonato o materiale simile, una tettoia/pensilina avente medesimo materiale, una passatoia, con grata in tondini ferro, che collega l'appartamento al ripostiglio sopra descritto e inoltre è stata realizzata una porta-finestra (in luogo dell'originaria finestra di uno dei due bagni che si affacciavano nel cavedio) per l'accesso alla passatoia in ferro sopra descritta (ved. foto n. 26,27,28).**
- 2) **E' stata realizzata una nuova distribuzione interna dei locali, mediante demolizioni/ricostruzioni di pareti divisorie con aperture/chiusure di vani porte; inoltre è stato posto in essere un controsoffitto in carton-gesso con faretti incassati, per una porzione della zona soggiorno;**

**Per quanto riguarda le difformità al punto 1 (come indicato allo scrivente dai tecnici del S.U.E. durante l'incontro tecnico appositamente richiesto), possono essere sanate, dall'eventuale aggiudicatario, SOLO mediante ripristino dello stato originario dei luoghi. Pertanto il ripostiglio esterno nel cavedio, la pensilina nel cavedio, la passatoia in ferro di collegamento al ripostiglio e la porta-finestra per l'accesso esterno al ripostiglio, dovranno essere demoliti. Avendo cura di ripristinare contestualmente l'originaria finestra e relativo muro di tamponamento perimetrale sotto la finestra, in quanto NON si può lasciare in essere una porta-finestra che da sul vuoto del cavedio, per ovvie ragioni di sicurezza e incolumità fisica.**

Per quanto riguarda le difformità al punto 2 potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario (come indicato al perito dai tecnici del S.U.E. durante l'incontro tecnico appositamente richiesto), mediante pratica edilizia appropriata, attualmente è la CILA in Sanatoria, in cui potrebbero rientrare anche i lavori di ripristino, sopra indicati, inerenti al cavedio. Questa pratica edilizia attualmente prevede una sanzione di € 1.000,00 da versare al comune, oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che istruirà la pratica, costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre dovrà essere approntata e depositata una nuova planimetria catastale mediante DOCFA che rappresenti la nuova distribuzione interna dell'immobile. Il costo per i diritti del Catasto per la presentazione del nuovo DOCFA è pari a € 50,00, oltre ai costi professionali del tecnico che eseguirà l'aggiornamento, costi che si possono quantificare, sulla base degli onorari attualmente applicati, per un immobile di questo tipo tra € 900,00/1.000,00, oltre accessori di legge.

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

L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del condominio dello stato pagamento rate condominiali. L'amm.re ha inviato un'attestazione ove risulta che alla data del 31/03/2018 **NON** risultano posizioni debitorie per la gestione ordinaria 2017/2018; anche per la gestione ordinaria precedente 2016/2017 **NON** risultano posizioni debitorie. Inoltre l'importo dell'ultimo preventivo approvato, gestione ordinaria 2017/2018, inerente al bene pignorato risulta pari a € 7.536,62; il tutto come dal documento inviato dall'amm.re (ved. all. n. 5).

Si fa memoria delle incombenze edilizie – catastali, a carico dell'eventuale aggiudicatario, già esposte al cap. 5 Conformità Edilizia – Catastale.

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

### **7.1 Attuali proprietari:**

\*\*\*\*\*per la quota di ½ del bene esecutato e  
\*\*\*\*\*per la restante quota di ½ del bene esecutato.

La sig.ra \*\*\*\*\* è stata riconosciuta proprietaria della sua quota a seguito di sentenza di riconoscimento di diritti reali emessa dal Tribunale di Milano in data 09/02/2007 n. sentenza 1761/07, trascritta a Milano 1 in data 27/03/2008 ai nn.18812/11009 (ved. all. n. 6 estratto della sentenza);

La sentenza è stata successivamente confermata dalla Corte D'Appello di Milano in data 11/04/2014 (ved. all. n. 7 estratto della sentenza).

Il \*\*\*\*\* è divenuto proprietario della sua quota pari a ½ , in forza del art. 586 c.c..

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

A) In data 23/11/1988 a rogito notaio Maria Gentile n. rep. 23112 trascritto a Milano 1 in data 16/12/1988 ai nn. 52158/35473, i sigg. \*\*\*\*\*  
vendevano ai sigg. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, l'usufrutto  
generale vitalizio del bene oggetto della presente esecuzione, e a \*\*\*\*\* la nuda  
proprietà.

B) Con atto di donazione a rogito notaio Nicola Rivani Farolfi di Milano in data 11/05/1989 rep. 74689/3437, trascritto a Milano 1 in data 23/05/1989 ai nn. 21781/14754, \*\*\*\*\* hanno donato in parti uguali l'usufrutto, come acquistato al punto A, a \*\*\*\*\*.

Con la sentenza del Tribunale di Milano del 27/03/2008, si dichiaravano nulli e inefficaci ex art. 1414 e segg. c.c. il contratto di vendita, a rogito notaio Maria Gentile del 23/11/1988 e il contratto di donazione a rogito notaio Nicola Rivani del 11/05/1989, sopra riportati. Tale sentenza veniva confermata dalla Corte D'Appello di Milano, in data 11/04/2014.

Pertanto i sigg. \*\*\*\*\* sono stati riconosciuti pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno del bene esecutato.

Dalla certificazione notarile in atti risulta che in data 29/08/2002 il sig. \*\*\*\*\* è deceduto, al quale è stato nominato il curatore dell'eredità giacente in persona della dott.ssa \*\*\*\*\* , giusto Decreto del Tribunale di Milano del 20/05/2004.

Sempre dalla certificazione notarile in atti risulta che ai sensi dell'art. 586 c.c. a \*\*\*\*\* è succeduto Il Ministero Delle Finanze, in persona del Ministro pro tempore, quale erede, ex art. 586 c.c., \*\*\*\*\*.

## 8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI

### Atti Abilitativi Edilizi:

Licenza Per Opere Edilizie rilasciata il 04/05/1954 n. 937 Atti 48754/983 – 1954

### Abitabilità/Agibilità:

Nonostante sia stata fatta richiesta, **NON** è stata fornita dall'Ufficio Visure atti edilizi del comune. Lo scrivente **NON** è in grado di sapere se sia stata rilasciata Abitabilità, o l'edificio ne è privo;

### Difformità:

Si sono accertate due tipologie di difformità di cui una sanabile mediante pratica appropriata in Sanatoria; l'altra sanabile **solo** mediante ripristino dello stato originario dei luoghi mediante demolizione/ricostruzione, il tutto specificato in precedenza al cap. 5 conformità edilizia - catastale;

### Descrizione dello stabile e dell' immobile eseguito

#### EDIFICIO

Lo stabile è stato realizzato alla metà degli anni '50, è ubicato in via Corridoni 6, nella zona centrale della città di Milano. E' composto da un corpo di fabbrica principale a sette piani (otto piani fuori terra), oltre a due corpi bassi ad un solo piano fuori terra, destinati a negozi, siti sul fronte strada, a destra e sinistra del cancello d'ingresso su via Corridoni. La tipologia edilizia dello stabile è quella di edificio ad uso prevalente residenziale, per civile abitazione (Cat. A/2), con sviluppo principale in senso verticale; vi è un primo ingresso su strada dotato di cancello con telaio e tondini di ferro, la facciata principale dell'edificio è tutta rivestita in lastre di marmo Travertino, le facciate laterali sono rivestite in tesserine per esterni cm. 2 x 2 color marrone/beige, le facciate dei due corpi bassi fronte strada sono rivestite in lastre di Serrizzo Antigorio scuro; il cortile-accesso fronte strada è a gradoni ampi, in palladiana di pietre miste, che conducono all'ingresso dello stabile che è dotato di portone con telaio in ferro, tutto finestrato con ampio sovrappioggia. Le pareti dell'androne sono rivestite in lastre di marmo Rosso Levanto, il pavimento è rivestito di moquette.

#### IMMOBILE ESECUTATO:

**L'appartamento è così composto:** zona ingresso diretto su ampio soggiorno comprensivo della zona pranzo e zona TV, cucina abitabile, ripostiglio con accesso diretto dalla cucina, locale disimpegno, locale camera letto matrimoniale con zona spogliatoio, locale studio, locale bagno n. 1 (finestrato), locale bagno n. 2 (cieco), balcone n. 1 con accesso dalla camera letto e dal locale studio, balcone n. 2 con accesso dalla cucina e dalla zona TV del soggiorno; è presente un secondo ripostiglio ricavato nel cavedio interno condominiale, come già descritto e trattato nel capitolo della conformità edilizia-catastale. L'appartamento **NON** è dotato di pertinenza vano cantina o solaio.

La superficie dell'appartamento presa in esame è la superficie commerciale, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area dei balconi al 30% della loro superficie reale. La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

#### **Intestazione Catastale Attuale :**

\*\*\*\*\* proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  e \*\*\*\*\* per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  del bene eseguito; come risulta dalla visura storica per immobile allegata alla

presente con relativa planimetria ed estratto mappa. Il perito estimatore fa presente che in Catasto risulta ancora la quota di ½ intestata a \*\*\*\*\* , che è defunto nel 2002, a cui, in ultimo, è succeduto il \*\*\*\*\* in forza del art. 586 C.C.. Pertanto l'intestazione attuale in Catasto **NON** è aggiornata.

#### **Identificazione catastale Appartamento :**

Fg. 392; Mapp. 274; Sub 25, Z.C. 1; Cat A/2; classe 5, consistenza vani 8,5, piano 1, Superf. Catastale 151 mq, Rendita Cat. € 2.765,63;

#### **Coerenze dell'Appartamento:**

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune d'accesso allo stabile fronte via Corridoni, ad Est unità immobiliare di altra proprietà e vano scala comune, a Sud cortile interno comune e cavedio comune, ad Ovest unità immobiliare di altra proprietà di cui al Mapp. 277;

Lo scrivente fa presente che nella Certificazione notarile in atti viene indicato il bene pignorato sito al "piano terra". In fatto è sito al piano primo, come risulta dalla documentazione catastale allegata.

#### **L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.**

#### **Fog. 392, Mapp. 274 Sub 25 - Appartamento Piano Primo**

<b>Il Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Abitazione piano primo					
4 Locali + cucina + doppi servizi + accessori	mq 141,96	1	mq 141,96		medio
Balconi	mq 7,76	30%	mq 2,33		
<b>Totale Superficie</b>			mq 144,29		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 144,29		2%	mq 2,89		
<b>TOTALE Super. Commerciale</b>			<b>Mq 147,18</b>		

Il perito estimatore riporta di seguito le descrizione e rifiniture delle parti comuni dello stabile ove è sito il bene pignorato (ved. foto n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10);

- Fondazioni:* Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;
- Struttura portante:* Telaio portante in c.a.;
- Solai:* In latero - cemento;
- Muratura tamponamento:* Doppia muratura a cassa vuota + rivestimento esterno;
- Copertura:* Copertura piana;
- Rivestimento facciata:* Parte centrale in lastre di marmo Travertino e parti laterali in tesserine cm 2 x 2 color marrone/beige + 2 corpi bassi fronte strada in lastre di granito Serrizzo e fronte scala per accesso edificio in lastre di Travertino;
- Cancello fronte strada :* Telaio e tondini di ferro a un battente con laterali fissi;
- Portone accesso edificio:* Telaio in ferro, è tutto finestrato con porta centrale a un battente e laterali fissi, il portone è dotato di sovra luce;
- Recinzione:* Non vi è recinzione su via Corridoni, solo cancello in ferro, sopra descritto;
- Impianto citofonico:* Con pulsantiera classica (NO video-citofono);
- Servizio portierato:* Presente per tutto il giorno;

- Androne e vano scala:* Il pavimento androne allo stato è ricoperto di moquette, le pareti sono rivestite di lastre di marmo “rosso Levanto”, soffitto a stabilitura con pitturazione color rosa stesa a “nuvolato”; le scale sono a rampe parallele, sono rivestite con marmo “Botticino”, le pareti sono rivestite con tesserine cm. 2 x 2 color giallo;
- Ascensore:* Sono presenti n. 2 ascensori con portata n. 3 persone ciascuno, hanno apertura manuale ;
- Cortile accesso strada:* E' sul fronte strada, dopo 1° cancello, è con ampi gradoni, in palladiana di pietre miste, che conducono al portone dello stabile;
- Cortile interno:* E' presente fronte facciata interna, è pavimentato con piastrelle in gres grigio per esterni, al centro vi è un ampio lucernario per presa luce del sottostante piano interrato, il cortile è delimitato da muro di confine;

**L'edificio si presenta in buono stato d'uso;**

### **Descrizione dell'appartamento:**

Il perito estimatore riporta di seguito le descrizione e rifiniture dell'appartamento esecutato (ved. foto n. 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25);

*Distribuzione interna :* zona ingresso diretto su ampio soggiorno comprensivo della zona pranzo e zona TV, cucina abitabile, ripostiglio con accesso diretto dalla cucina, locale disimpegno, locale camera letto matrimoniale con zona spogliatoio, locale studio, locale bagno n. 1 (finestrato), locale bagno n. 2 (cieco), balcone n. 1 con accesso dalla camera letto e dal locale studio, balcone n. 2 con accesso dalla cucina e dalla zona TV del soggiorno;

- Infissi interni:* Porte in legno pannello cieco laccate color bianco, ditta Lualdi serie LCD, tranne due porte che sono a scorrere su cartella; portoncino ingresso del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- Infissi esterni:* Telai finestre in legno verniciati color bianco, vetro semplice tipo “float” (NO vetro-camera);
- Tramezzi:* Forati cm 8+ intonaco a civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10/12 circa;
- Plafoni:* Sono rifiniti con stabilitura + tinteggiatura color bianco, nella zona soggiorno è presente un controsoffitto in carton-gesso con faretti incassati;
- Rivestimento bagni:* Piastrelle in ceramica di due formati differenti di color chiaro, fino ad altezza m. 2,15 circa compreso listelli decoro; resto altezza in traspirante bianco;
- Rivestimento cucina:* Piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color bianco, solo per lo spazio tra basi e pensili, fino altezza m. 1,60; il resto altezza in traspirante color bianco;
- Pavimenti :* Pavimento in listelli parquet di rovere cm. 5 x 50 per letto, studio, soggiorno, la cucina e il ripostiglio in quadrotti di marmo bianco venato, i due bagni marmo nero venato bianco;
- Balcone Cucina:* Ha il pavimento in piastrelle di gres 7 ½ x 15 color mattone, parapetto in tondini di ferro h m. 0,90 circa (si consiglia portare l'altezza a m. 1,10 come attualmente richiesto dal comune di Milano, per misura di sicurezza);
- Balcone camera letto:* Ha il pavimento in tesserine smaltate color verde, parapetto in muratura e piattine di ferro h m. 0,92 circa (si consiglia portare l'altezza a m. 1,10 come attualmente richiesto dal comune di Milano, per misura di sicurezza);
- Impianto Gas:* E' presente l'impianto e fornitura gas per la cottura cibi; è presente nella porta-finestra della cucina il foro con griglia per areazione dei locali con presenza di fiamme libere;
- Impianto elettrico:* Sottotraccia, con quadro elettrico, su due vie, interruttore magnetotermico + differenziale (salvavita); frutti e placche ditta BTicino. L'esecutata **NON** è stata in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito

	alla conformità o meno dell'impianto;
<i>Impianto Idrico:</i>	Adduzione acqua sotto traccia, acqua calda per bagni e cucina mediante boiler elettrico installato nel locale ripostiglio; i bagni sono dotati lavabi bidet, vasi, piatto doccia con pareti in muratura per il bagno cieco e vasca da bagno per il bagno finestrato; sono presenti gli attacchi per adduzione e scarico acqua lavatrice installati nel locale ripostiglio;
<i>Impianto riscaldamento:</i>	E' del tipo centralizzato condominiale con caldaia a gas, con pannelli annegati nella soletta a pavimento;
<i>Impianto citofonico:</i>	Impianto a pulsantiera classica;
<i>Impianto di condizionamento:</i>	Assente;
<i>Impianto antifurto:</i>	Assente;
<i>Scala interna :</i>	Assente, l'appartamento si sviluppa solo sul piano primo;
<i>Esposizione appartamento:</i>	Doppio affaccio ed esposizione, Nord, su via Corridoni e a Sud sul cortile interno e sul cavedio interno;
<i>Altezza libera locali:</i>	Altezza libera locali h 3,20 circa, tranne che per la zona soggiorno per presenza di controsoffitto che è h 2,70 circa;
<i>Certificazioni impianti:</i>	L'esecutata che era presente al sopralluogo <b>NON</b> ha prodotto nessun tipo di certificazione per gli impianti tecnologici presenti;
<i>Vano Cantina o Solaio:</i>	Assente

**L'appartamento si presenta in medio stato d'uso; si è accertata una macchia da infiltrazione d'acqua proveniente dal piano soprastante, nel soffitto della zona TV. La debitrice ha informato lo scrivente che trattasi di vecchia infiltrazione già risolta. L'immobile è privo della pertinenza cantina o vano solaio.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'appartamento viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari, ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente, i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

**In considerazione che il bene pignorato è uno solo, altrettanto sarà il lotto formato al fine della messa in vendita.**

### **8.2. Fonti di informazioni**

- \* Ufficio del Catasto di Milano;
- \* S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del comune di Milano + Ufficio Tecnico Municipio 1 comune
- \* Agenzie immobiliari e ultima Pubblicazione della rilevazione prezzi immobili (Camera Commercio Milano e Territori Mercati Ambiente);
- \* esperienza del perito estimatore.

### **8.3. STIMA DELL' IMMOBILE**

Ai fini della stima va tenuto presente: Lo stabile ove è ubicato l'immobile in oggetto è stato edificato nel 1954, è sito in zona centrale di Milano, a poca distanza da Visconti di Modrone/ Largo Augusto, entrambi raggiungibili a piedi, la zona è ben servita dai mezzi pubblici di trasporto di superficie ed è in fase di realizzazione la linea metropolitana n. 4 che avrà la fermata in Largo Augusto; nelle vie

limitrofe a via Corridoni sono presenti diverse tipologie di negozi, tra cui anche di generi alimentari. L'appartamento esecutato è in medio stato d'uso, è sito al piano primo che nel mercato immobiliare è meno richiesto rispetto ai piani superiori, le finestre sono prive di vetro-camera, attualmente sono installati vetri semplici; si sono accertate delle difformità edilizie, di cui una parte NON sono sanabili se NON con la loro demolizione e conseguente messa in ripristino dello stato originario ( il ripostiglio nel cavedio, pensilina cavedio, passatoia cavedio, porta-finestra per accesso passatoia); per quanto riguarda l'attuale distribuzione interna dei locali, questa è alquanto razionale e funzionale, ma è stata realizzata, sulla base della planimetria catastale e verifiche documentali svolte dal comune fino ad ora, sembrerebbe in assenza di titolo abilitativo edilizio; né la debitrice è stata in grado di fornire questa documentazione o dare indicazioni utili in merito. Pertanto, allo stato delle cose, dovrà essere approntata una pratica Edilizia in Sanatoria e relativa nuova pratica catastale, come esposto al cap. 5. Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutata, proprietaria della quota di ½ del bene. La rimanete quota di proprietà pari a ½, risulta essere in capo al Ministero delle Finanze.

### **Appartamento F. 392 Mapp. 274 Sub 25, Piano Primo**

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario € 6.200,00/mq da appartamento libero, in quanto occupato da uno degli esecutati;

Il più probabile valore attuale di mercato dell'appartamento libero è:

mq 147,18 x € 6.200,00/mq = € 912.516,00

#### **Adeguamento e correzione della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza

tra oneri tributari su base catastale e reale,

per assenza di garanzia per vizi occulti

e per eventuali altri oneri gravanti sul bene,

non espressamente considerati dal perito,

il tutto come indicato nel quesito assegnato:

5% di € 912.516,00 = € 45.625,80;

€ 912.516,00 meno € 45.625,80 = € 866.890,20;

NON sono presenti rate di spese condominiali insolute per le ultime 2 gestioni ordinarie; come da dichiarazione inviata dall'amm.re dello stabile e prodotta al cap. 6;

**A DETRARRE: sanzione da versare al comune per pratica edilizia in Sanatoria € 1.000,00 (escluso il costo professionale del tecnico abilitato che l'appronterà), pratica per l'aggiornamento catastale € 1.050,00 (compreso diritti di Catasto e costo professionale presunto del tecnico abilitato, escluso accessori di legge), costi presunti per il ripristino dei luoghi a causa dell'esecuzione di quelle opere NON sanabili con la Sanatoria sopra indicata, si stima un importo pari a € 6.000,00 escluso accessori di legge;**

**TOTALE DETRAZIONE € 8.050,00**

€ 866.890,20 meno € 8.050,00 = € 858.840,20

La stima del bene libero, dedotti adeguamento e spese, è pari a € 860.000,00 per arrotondamento;

**STIMA DELL' APPARTAMENTO LIBERO PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTI L'ADEGUAMENTO E LE SPESE GRAVANTI SOPRA ESPOSTE: € 860.000,00 per arrotondamento;**

**Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a \*\*\*\*\* è di € 430.000,00;**

**Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a \*\*\*\*\* è di € 430.000,00;**

L'appartamento pignorato NON è divisibile;

Milano, 14/06/2018

L'esperto  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 28 Foto

Allegato n. 1 Nomina/Quesito del perito estimatore;

Allegato n. 2 Visura storica per immobile + planimetria appartamento + estratto di mappa;

Allegato n. 3 Comunicazione Agenzia Entrate;

Allegato n. 4 Licenza Edilizia del 1954;

Allegato n. 5 Stato pagamento rate condominiali;

Allegato n. 6 Estratto sentenza Tribunale Milano del 09/02/2007 n. 1761;

Allegato n. 7 Estratto sentenza Corte D'Appello Milano del 11/04/2014 n. 2094;

Allegato n. 8 Istanza di Liquidazione;

**ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI**

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore precedente, e agli esecutati, nonché al custode SIVAG.

L'esperto  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8



FOTO N. 9



FOTO N.10



FOTO N. 11



FOTO N. 12



FOTO N. 13



FOTO N. 14



FOTO N. 15



FOTO N. 16



FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19



FOTO N. 20

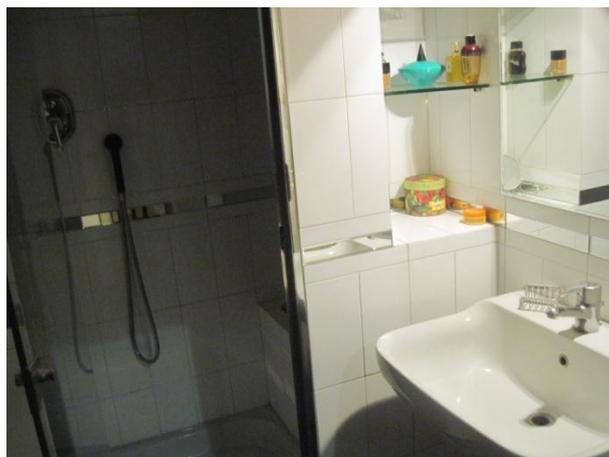


FOTO N. 21



FOTO N. 22



FOTO N. 23



FOTO N. 24



FOTO N. 25



FOTO N. 26



FOTO N. 27



FOTO N. 28