

TRIBUNALE DI MILANO**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 3271/2014**Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**Debitore: ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a Cuba il 19/07/1980 - ~~XXXXXXXXXXXX~~Creditore: **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con Avv. Verdi Marco

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario: **Dott.ssa Maria Urti**, con studio in Giussano, Piola 42Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **02/03/2020 ore 11.00****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO****LOTTO 001** composto da: **Appartamento con posto auto pertinenziale**Unità immobiliare ubicata nel comune **Milano****VIA CAMALDOLI 2**

- **APPARTAMENTO:** Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708 Categoria **A/3** Classe **4** Consistenza **2,5 vani** Rendita **€. 335,70.**
- **BOX – POSTO AUTO:** Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705 Categoria **C/6** Classe **5** Consistenza **12 mq** Rendita **€. 51,44** pertinenziale all'appartamento

VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI SUL MERCATO - LOTTO 001: €. 61.300,00

| | |
|---|---------------------|
| PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato) | €. 58.000,00 |
|---|---------------------|

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 | €. 49.000,00 |
|-------------------------------------|---------------------|

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILI LOTTO 001: LIBERI**

Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: **BNSDNC67C12L8400** Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: **12161480152** Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76 Email: d.benussi@inwind.it Pec: benussi.9707@oamilano.it



INDICE

1. DESCRIZIONE DEL BENE

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato

2.2 Identificazione catastale dell'immobile

2.3 Coerenze

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

2.5 Sopralluogo

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

4.1 Descrizione del complesso condominiale

4.2 Descrizione dell'unità immobiliare

5. CONDOMINIO

5.1 Spese di gestione condominiale

5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

5.3 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

5.4 Certificazione Impianti

5.5 Attestazione Prestazione Energetica

6. STATO DI POSSESSO

6.1 Giudizio di congruità del canone locativo

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

8.1.3 Atti di asservimento urbanistico

8.1.4 Altre limitazioni d'uso

8.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

8.2.1 Iscrizioni

8.2.2 Pignoramenti

8.2.3 Altre trascrizioni

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

9.1 Conformità edilizia

9.2 Conformità urbanistica

9.3 Conformità catastale

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima

10.2 Fonti di informazione

10.3 Valori applicati nella stima

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

10.5 Valutazione del lotto

10.6 Giudizio di comoda divisibilità

10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

10.8 Prezzo base d'asta

10.9 Criticità da segnalare

11. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI



**LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON POSTO AUTO)**

Beni oggetto di stima siti in
VIA CAMALDOLI N. 2 MILANO (MI)

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Oggetto di valutazione: Nel comune di Milano (MI) via Camaldoli n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano 3 (sottotetto) composto da due locali oltre servizi e posto auto pertinenziale al piano terreno (cortile condominiale).

Stato dell'immobile: immobile in buono stato di manutenzione (appartamento) in mediocre stato il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava sulla quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile e del posto auto di [REDACTED]

2.2 Identificazione catastale immobili

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 27/11/2019):

- **APPARTAMENTO:** Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 335,70.
- **BOX – POSTO AUTO:** Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 12 mq Rendita €. 51,44 pertinenziale all'appartamento

Categoria catastale appartamento A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO -

Intestatari attali a catasto: [REDACTED]

Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:

APPARTAMENTO - Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708

Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE

Variazione del 22/08/2008 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del 22/08/2007 – FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE

Variazione del 24/05/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (Categoria C/2)

Variazione del 24/05/2005 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (Categoria C/2, Consistenza 59 mq)

Variazione del 22/04/2005 – ALTRE (Categoria C/2, Consistenza 239 mq)

POSTO AUTO - Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705

Variazione del 24/01/2008 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

Variazione del 24/01/2007 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE

2.3 Coerenze

- **L'appartamento** risulta confinante, da nord in senso orario, con: affaccio su pubblica strada (via Bonfadini) – ancora affaccio su pubblica strada (via Camaldoli), proprietà di terzi, ballatoio comune e proprietà di terzi.
- **Il posto auto** risulta confinante, da nord in senso orario, con: mappale 547 (spazio manovra cortile) proprietà di terzi altro posto auto, altra proprietà mapp. 472, proprietà di terzi altro posto auto.



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

Nessuna

2.5 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **21/01/2020** con il custode giudiziario Dott.ssa. Maria Urti.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare e del posto auto.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

Precedente sopralluogo fatto dall'esperto congiuntamente con custode giudiziario in data **07/01/2020**, non era andato a buon fine.



3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

Inquadramento territoriale: il lotto oggetto di perizia è sito nella **zona 4** comprende le seguenti aree Porta Vittoria, Porta Romana, Acquabella, Cavriano, Quartiere Forlanini, Monluè, La Trecca, Taliedo, Morsenchio, Ponte Lambro, Calvaireate, San Luigi, Gamboloita, Quartiere Corvetto, Quartiere Omero, Nosedo, Castagnedo, Rogoredo, Santa Giulia, Triulzo Superiore.

Il municipio 4 si estende verso est dal centro cittadino.

Stazioni della Metropolitana di Milano

Stazioni della Metropolitana di Milano:

-  Brenta, Corvetto, Lodi TIBB, Porto di Mare, Rogoredo FS e San Donato.
-  Forlanini FS e Quartiere Forlanini.

Stazioni ferroviarie:

- Ferrovie dello Stato: Porta Romana, Porta Vittoria, Forlanini e Rogoredo.

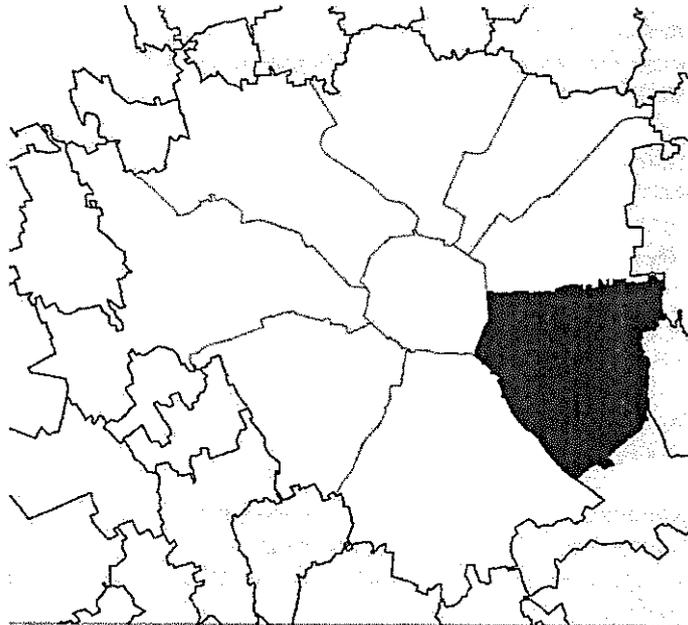
Caratteristiche della zona: Quartiere Ponte Lambro, zona residenziale dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è servita dai mezzi di superficie tra i quali: la linea tram 27, gli autobus urbani 45 e 88, l'autobus interurbano 66 e la possibilità tramite l'autobus 45 di raggiungere con sole due fermate la linea metropolitana MM3 Gialla - Rogoredo e la Stazione FS Alta velocità ferroviaria.

Vicinanza all'uscita della Tangenziale Est e in posizione favorevole per il raggiungimento dell'aeroporto di Milano - Linate.

Entro 500 m Centro cardiologico Monzino dedicato alla cura delle malattie cardiovascolari.

Inquadramento delle varie zone di decentramento del Comune di Milano



4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

4.1 Descrizione del complesso condominiale

Fabbricato di quattro piani fuori terra (compreso piano sottotetto) senza interrato.

Struttura edificio: in c.a. e mattoni, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a.

Facciate: tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato.

Cortile in battuta di cemento.

Accesso cortile portone carraio metallico.

Accesso vano scale portoncino in metallo e vetro.

Tetto in laterizio a falde.

Il vano scala, ha gradini in pietra e parapetti in ferro.

Serramenti in ferro e vetro lungo la parete del vano scala.

Il vano scale è sprovvisto di ascensore.

Portineria: non presente

La costruzione si trova in mediocre stato di manutenzione per le facciate e per le parti comuni

Stato generale mediocre

4.2 Descrizione dell'unità immobiliare

Appartamento con posto auto

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano quarto sottotetto, è composta da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera e bagno areato ed illuminato naturalmente tramite velux.

Posto auto scoperto posizionato nel cortile condominiale.

Appartamento Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati

Perlinatura in legno lungo le falde del tetto

Pavimento in quadrotti gres soggiorno, laminato in camera, bagno in piastrelle

Rivestimento in piastrelle locale bagno e parete angolo cottura

Porta di ingresso blindata.

Porte interne in legno tamburato

Serramenti in alluminio con vetro doppio.

Sistema di oscuramento con antoni metallici scorrevoli.

Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, doccia.

Stato sufficiente/buono

Impianti

Impianto citofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V

Impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di riscaldamento autonomo con elementi scaldanti in alluminio

Caldaia Baxi per il riscaldamento e la produzione acqua calda sanitaria

N.2 condizionatori tipo split in soggiorno e camera di cui non è dato sapere se funzionanti.

Stato impianti sufficiente/buono

Posto auto Posto auto scoperto posizionato nel cortile condominiale al piano terreno delimitato da strisce in vernice a pavimento. Accessibile da portone carraio condominiale in metallo. Posto auto individuato dal numero 4 segnato a pavimento

Stato generale sufficiente

Nota: sono presenti alcuni danni nella zona ingresso bagno e camera letto dovuti ad un allagamento (risolto), sono presenti inoltre macchie di condensa e di conseguenza muffe sulle pareti perimetrali in corrispondenza delle finestre della camera dovute a cattiva aerazione dei locali/cattiva coibenza pareti.

Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del condominio, interne appartamento e posto auto-



5. CONDOMINIO

5.1 Spese di gestione condominiale

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

Spese medie annue lotto 001 circa: € 800,00 totali tra appartamento e posto auto

Spese scadute: **NO**

Totale spese insolute lotto 001 negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

Non presenti - come da report amministratore - , salvo eventuale conguaglio chiusura del bilancio 2019 attualmente non quantificabile

Nota: Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:

Rifacimento impianto citofonico €. 4.000,00.

Sistemazione cancello carraio in fase di preventivi. Preventivi non ancora approvati dall'assemblea indicativamente per un costo di circa €. 2.500,00

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

Studio amministrazione immobili:

Italia Immobili Srl

P.zza IV Novembre n.4

20124 Milano

Tel. 02/67382806

Amm. Federico Bocca

5.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Particolari vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio:

Vincolo di destinazione del posto auto, posto nel cortile condominiale, a pertinenza dell'appartamento risultante da recupero del sottotetto.

Atto unilaterale di destinazione autorimesse/posti auto a pertinenze di unità immobiliari da realizzare da recupero sottotetti: scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Benetti Gianfranco del 02/03/2007 rep. n. 21382 trascritta presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 1 il 29/03/2007 Registro Generale 23030 Registro Particolare 13229 a favore del Comune di Milano avente ad oggetto il vincolo di destinazione del posto auto a pertinenza dell'appartamento risultante da recupero del sottotetto.

Si allega alla presente copia dell'atto

5.3 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

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

Immobile non accessibile per presenza di una scala di accesso non superabile da persone portatrici di handicap fisici.

5.4 Certificazione Impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio, si allegano però le Dichiarazioni di conformità e corretta posa degli impianti ai sensi della legge 10/91 allegate alla domanda di agibilità recuperate nel corso dell'accesso agli atti amministrativi.

5.5 Attestazione Prestazione Energetica

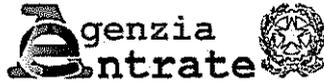
Attestazione Prestazione Energetica: **NO** – da verifica nella banca dati Cened non risulta per l'immobile in oggetto redatto l'Attestazione Prestazione Energetica.



6. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **21/01/2020** l'immobile è risultato essere **abitato**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame (appartamento sub 708 con posto auto sub 705) e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.



Direzione Provinciale 1 di Milano

Ufficio Territoriale di Magenta

Arch. Domenico BENUSSI

VIA M.U. TRAIANO 70
20149 MILANO

PEC: benussi.9707@oamilano.it

OGGETTO: TRIBUNALE DI MILANO RGE 3271/2014

SOGGETTO DA CONTROLLARE:

Esperite le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria risultano i seguenti contratti di locazione stipulati e registrati dalla Sig.ra [REDACTED] qualità di dante causa:

anno 2016 serie 3T n. 2455 registrato in data 22/03/2016 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2017 serie 3T n. 2836 registrato in data 21/03/2017 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2017 serie 3T n. 2908 registrato in data 23/03/2017 presso l'Ufficio di Milano 3;

anno 2018 serie 3T n. 4882 registrato in data 24/04/2018 presso l'Ufficio di Milano 6.

I primi due contratti risultano risolti.

I contratti

a) anno 2017 serie 3T n. 2908 registrato in data 23/03/2017 presso l'ufficio di Milano 7

b) anno 2018 serie 3T n. 4882 registrato in data 24/04/2018 presso l'ufficio di Milano 6

sono **non opponibili alla procedura** in quanto stipulati in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento **TRASCRIZIONE del 23/12/2014** – presso ufficio provinciale Milano 1 Registro Particolare 47590 Registro Generale 65466.

Si allegano alla presente i vari contratti di locazione recuperati



Il lotto in esame (appartamento sub 708 con posto auto sub 705) è pertanto da considerarsi: **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nella presente relazione saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.

6.1 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti canoni locativi validi.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

acquista l'immobile oggetto di esecuzione in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio Cianci Paola in data 19/01/2009, repertorio n. 19431/14135.

TRASCRIZIONE A MILANO 1 in data 21/01/2009 - Registro Generale n. 2704 Registro Particolare n. 1739

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio: - COME DA RELAZIONE NOTARILE -

~~_____~~ nato a Grazzanise (CE) il 10/10/1943, Codice Fiscale: ~~_____~~ proprietaria di piena proprietà con atto di compravendita del 06/04/1979 del Notaio De Mojana in Milano (MI), numero di repertorio 22814, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29/03/2007 ai numeri 23027/13227.

~~_____~~ nato in Argentina (EE) il 01/04/1959, Codice Fiscale: ~~_____~~ 997 proprietario di piena proprietà con atto di compravendita del 02/03/2007 del Notaio Benetti Gianfranco, numero di repertorio 21381/4290, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29/03/2007 ai numeri 23027/13227.

Si allega alla presente il certificato notarile



8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

APPARTAMENTO - Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708

8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 8.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
 8.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
 8.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
 8.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**8.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
PRESSO UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1****8.2.1 Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

- **ISCRIZIONE del 21/01/2009** - Registro Particolare 465 Registro Generale 2705. Pubblico Ufficiale: Cianci Paola Repertorio 19432/14136 del 19/01/2009.

A favore di **Banca di Bergamo SPA** per la complessiva somma di €. 234.000,00 di cui 130.000,00 per capitale. Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 28/01/2013** - Registro Particolare 553 Registro Generale 4884. Pubblico Ufficiale: Tribunale Repertorio 483/3 del 29/06/2012.

A favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** per la complessiva somma di €. 50.000,00 di cui 50.000,00 per capitale (come da relazione notarile). Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

8.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE del 23/12/2014** - Registro Particolare 47590 Registro Generale 65466. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 21249 del 11/11/2014.

A favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** per la somma di €. 120.000 più interessi e spese. Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

8.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna**8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **13/01/2020** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile



POSTO AUTO - Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705

8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

8.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

8.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

8.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

PRESSO UFFICIO PROVINCIALE DI MILANO 1

8.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

- **ISCRIZIONE del 21/01/2009** - Registro Particolare 465 Registro Generale 2705. Pubblico Ufficiale: Cianci Paola Repertorio 19432/14136 del 19/01/2009.

A favore di **Banca di Bergamo SPA** per la complessiva somma di €. 234.000,00 di cui 130.000,00 per capitale. Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- **ISCRIZIONE del 28/01/2013** - Registro Particolare 553 Registro Generale 4884. Pubblico Ufficiale: Tribunale Repertorio 483/3 del 29/06/2012.

A favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** per la complessiva somma di €. 50.000,00 di cui 50.000,00 per capitale (come da relazione notarile). Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

8.2.2 Pignoramenti:

PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE del 23/12/2014** - Registro Particolare 47590 Registro Generale 65466. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 21249 del 11/11/2014.

A favore di **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** per la somma di €. 120.000 più interessi e spese. Gravante sull'intero diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

8.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

8.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuale in data **13/01/2020** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile

Nota: posto auto pertinenziale all'appartamento



9. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**9.1 Conformità edilizia:**

Si premette che l'immobile è stato realizzato dopo il **1° settembre 1967**, come da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso gli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale e da quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Milano in data **12/12/2019** (richiesta allegata alla presente). L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **23/01/2020** nel corso del quale si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

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

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

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata/modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie.

Titolo abilitativo:

Il sottotetto abitabile in oggetto è stato realizzato in conformità alla **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A. ONEROSA)** rilasciato in data 13/03/2007 pratica edilizia n. 2158/07 P.G. 249448/07 per il recupero del patrimonio edilizio esistente – intervento di recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente ai sensi della L.R. N.12/05 artt. 63,64 e 65.

Successiva Variante del 05/07/2007 pratica edilizia n. 5906/07 P.G. 614119/07

Pratica edilizia riguardante il recupero abitativo del sottotetto al fine di realizzare n.6 nuove unità abitative compresa quella oggetto di esecuzione.

Esame impatto paesistico del 09/07/2007 con parere positivo Commissione Edilizia

Certificato di Abitabilità: Richiesta di rilascio di certificato di agibilità (ex abitabilità) per il recupero sottotetti in data 10/10/2007 P.G. 888771/2007.

Per la richiesta di abitabilità esistono i seguenti documenti:

Autocertificazione del direttore dei lavori relativa alla conformità delle opere realizzate al progetto asseverato.

Dichiarazioni di conformità e corretta posa degli impianti ai sensi della legge 10/91.

Ricevuta di avvenuta variazione catastale

Dichiarazione che i lavori in oggetto sono terminati in data 21/09/2007

Nel fascicolo amministrativo che riunisce la pratica edilizia è presente la planimetria dell'immobile (appartamento in sottotetto e del posto auto) oggetto di esecuzione.

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono state modificate in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- **Titoli giustificativi:** Non presenti
- **Titoli correttivi:** Non presenti
- **Pratiche edilizie in corso:** Non presenti

Da controllo sulle planimetrie allegate alla pratica edilizia abilitativa originaria **non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

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

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO – REGOLARE –

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate.



9.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato Vedere punto - **9.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.

Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".

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

COMUNE DI MILANO

IMMOBILE SITO IN VIA CAMALDOLI N.2

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05/03/2019

Approvazione: Delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14-10-2019

Zona urbanistica **AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (ARU)**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 22 definizione e ART. 23 disciplina**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

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

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

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

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art. 22 definizione e art. 23 disciplina).

CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio. E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):
 - a. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
 - b. SCOP ≤ 60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

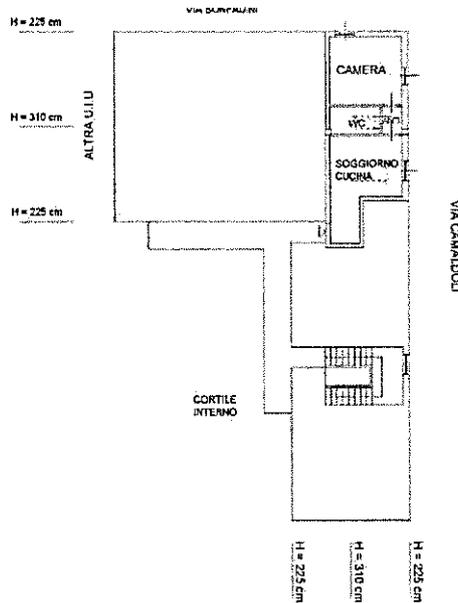
Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.T.A.



9.3 Conformità catastale

APPARTAMENTO - Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708

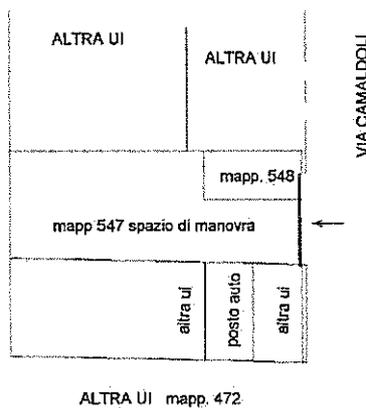
In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati effettuati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.



Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

POSTO AUTO - Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705

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



Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

Vedere anche il punto 9.1 Conformità edilizia della presente relazione.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 001 Bene oggetto di valutazione:

- **APPARTAMENTO:** Foglio 565 Mappale 94 Sub. 708 Categoria A/3
- **BOX – POSTO AUTO:** Foglio 565 Mappale 546 Sub. 705 pertinenziale all'appartamento

Categoria catastale appartamento A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO -

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

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

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

10.1 Criterio di stima: Analogico comparativo

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

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

10.2 Fonti di informazione

- 1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2019**
- 2) Banca dati Borsino Immobiliare dei comuni della provincia di Milano – **Febbraio 2020**
- 3) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

10.3 Valori applicati nella stima

1) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Comune di **Milano**

Fascia periferica /FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo è di: **€ 1.250/m² – 2.100/m².**

Per un valore medio pari ad **€. 1.675,00/m².**

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

Positività-Incrementi

Maggior valore al mq di un immobile di piccolo taglio rispetto ad immobili di taglio superiore.

Presenza di posto auto pertinenziale - maggior appetibilità dell'immobile

Incrementi correttivi rispetto al valore medio di zona pari al +20%,

Negatività-Decrementi

Immobile posto al piano quarto sottotetto senza ascensore

Vetustà dell'edificio in cui l'appartamento è inserito e il suo stato manutentivo

Stato dell'immobile rispetto allo stato conservativo ottimo - necessità di alcuni interventi manutentivi

Decrementi correttivo rispetto al valore medio di zona pari al -35%,

Viste le positività/negatività riscontrate nell'immobile oggetto di stima si applica un correttivo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona del -15%.

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.423,75/m²



2) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2020Comune di **Milano**Zona: **Forlanini, Mecenate, Rogoredo**appartamenti di edilizia di tipo economico in ottimo stato è di: € 1.466/m² – 2.034/m².Per un valore medio pari ad € 1.750,00/m².

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

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un correttivo, come esposto al punto precedente, al valore medio di zona del - 15%.

Valore Borsino Imm. nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.487,50/m²**3) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e tipologia è risultato essere pari ad € 1.800/m². Si è recuperata un'offerta di vendita per un immobile appartamento in sottotetto di due locali, superficie totale di 55, mq al prezzo di €. 99.000 in via Camaldoli 48.Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10% si applica nella presente stima un valore pari a € 1.620,00/m²**Valore agenzie della zona applicati i coefficienti correttivi: € 1.620,00/m²***Nota: Nel caso di offerte d'immobili nello stesso fabbricato, dell'immobile oggetto di stima, la determinazione del valore di mercato degli immobili nella zona considerata sarà valutato come la media tra le offerte recuperate nello stesso condominio e la media tra i due valori O.M.I e Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia. Nel caso non fossero presenti offerte di vendita nello stesso fabbricato sarà fatta una media tra i valori di offerta della zona di immobili similari per consistenza e stato e le due medie dei valori ricavati dalle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare di Milano e provincia.*

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima (appartamento di edilizia economica) ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento di recente realizzazione si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

Valore finale applicato nella presente stima: € 1.510,00/m²

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

LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano terreno con cantina

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

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

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

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

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

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

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

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

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

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

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

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

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

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

Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **36,30** mq *nota: altezza media interna > di 270 cm*

Superficie balcone: - mq

Superficie solaio: - mq

Aree esterne di pertinenza - posto auto scoperto: **10,80** mq

Altezza interna appartamento: **2.90** sottotrave cm minima



10.5 Valutazione del lotto 001 (Appartamento piano sottotetto con posto auto)

| TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001 | | | | | |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| | Superficie | Coeff. | Sup. equiv. | €/m2 | Valore € |
| Appartamento | m ² 36,30 | 1,00 | m ² 36,30 | 1.510,00 | 54.813,00 |
| Balconi | m ² - | - | m ² - | - | - |
| Cantina | m ² - | - | m ² - | - | - |
| Posto auto scoperto | m ² 10,80 | 0,40 | m ² 4,32 | c.s. | 6.523,20 |
| TOTALE | | | | €. | 61.336,20 |
| Superficie totale rilevata | m ² 47,10 | | | | |
| Tot. sup. commerciale | | | m ² 40,62 | | |
| | | | | | |
| TOTALE LOTTO 001 (arrotondato) | | | | €. | 61.300,00 |
| | | | | | |
| | | | | | |

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| TOTALE VALORE LOTTO 001 | € 61.300,00 |
|--------------------------------|--------------------|

10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita dell' intera quota di proprietà dei beni



10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

| | | |
|---|---|----------|
| - Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.: | € | 3.065,00 |
| - Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | € | 0,00 |
| - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: | € | 0,00 |
| - Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità: | € | 0,00 |
| - Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (vendita intera quota dei beni): | € | 0,00 |

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. 3.065,00

VALORE lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

| | |
|--|---------------------|
| VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni) | €. 58.235,50 |
|--|---------------------|

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| VALORE LOTTO 001 (arrotondato) | €. 58.000,00 |
|---------------------------------------|---------------------|



10.8 Prezzo base d'asta:**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)****€ 58.000,00****Prezzo al netto delle decurtazioni** Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)****€ 49.000,00****Prezzo al netto delle decurtazioni** Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"**10.9 Criticità da segnalare**Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Non presenti**

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

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

Con ossequio.

Milano, 15/02/2020

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



1.1 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato a custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore -
11. Richiesta visura copia atti Comune
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare Milano e Provincia
14. Certificazioni impianti interni



