Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1582/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Marco Aurelio n. 39

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano Via Marco Aurelio n. 39

Categoria: A5 [Abitazione di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 233, particella 40, subalterno 41

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato senza alcun titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.000,00

da occupato: € ----------

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano Via Marco Aurelio n. 39 **appartamento** al piano quarto, con accesso dal ballatoio comune, di due locali e servizi con un balcone; compresi accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive della porzione immobiliare, nonché i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile di cui essa è parte quali risultano dalla legge e dal titolo di provenienza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

[illegible] ...iarato di stato civile libero all'atto dell'acquisto – dal certificato anagrafico il debitore risulta invece coniugato in data 25.08.1998 a [illegible] ka) co[illegible]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: *(all. 3)*

Intestati: **Liyanage Perera Neil Samantha** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 233, part. 40, sub. 41**

dati classamento: Zona Censuaria 2, Categoria A5, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale totale 39 mq. (totale escluse aree scoperte 39 mq.), Rendita € 193,67.

indirizzo: Via Marco Aurelio n. 39 piano 4

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Proprietà di terzi, Via Marco Aurelio, proprietà di terzi, ballatoio comune di accesso.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano Municipio 2, che si estende verso nord-est dal centro cittadino, con una superficie di circa 13 kmq. ed una popolazione di circa 155.000 abitanti, e comprende i seguenti quartieri: Stazione Centrale, Gorla, Turro, Precotto, Greco, Mirabello, Villaggio dei Giornalisti, Maggiolina, Greco Fornasetta, Quartiere Adriano, Crescenzago e Nolo, i quali risultano caratteristici ed eterogenei, in quanto suddivisi marcatamente dal forte impatto urbanistico esercitato dalle linee ferroviarie della Centrale, delle direttrici Torino-Venezia e via Greco, dalla stazione Garibaldi e dal Naviglio Martesana. Sotto il profilo architettonico l'area è ricchissima di esempi edilizi e urbanistici di particolare importanza, tra cui spiccano la Stazione Centrale, le ville Figini, Mirabello, Finzi con il Tempio della Notte e i "funghi" di via Lepanto, oltre alle piazze di maggior spicco e notevoli per dimensioni, quali piazza della Repubblica, piazza Duca d'Aosta, piazzale Loreto, piazza Carbonari e piazzale Martesana.

Fascia/zona: periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 6 scuole dell'infanzia (1 statale 5 paritarie), 4 scuole primarie (statali), 3 scuole secondarie di I grado (statali), 4 scuole secondarie di II grado (2 statali 2 paritarie), 2 Istituti Comprensivi, che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado e un Centro Territoriale Permanente per l'alfabetizzazione in età adulta; la zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aree verdi, quali il Parco della Martesana, il Parco Adriano, il Parco ex Trotter, il Parco di Villa Finzi, il Giardino Gregor Mendel, il Giardino Cassina de'Pomm, il Giardino Aldo Protti, il Parco Panza e il Parco Franca Rame e da alcune vie d'acqua, quali il Naviglio Martesana, il fiume Seveso, Acqualunga, Roggia Gerenzana ed il fiume Lambro; la zona è dotata di un ospedale, l'Istituto Ortopedico Gaetano Pini; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui quattro Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il centro "Cattabrega", il centro "Tarabella", che offrono servizi per favorire lo sviluppo e l'aggregazione di adolescenti, preadolescenti e giovani nei quartieri periferici di Milano, tre Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.) - Padova, Turro e Zara - un servizio erogato dal Comune di Milano finalizzato all'aggregazione, alla partecipazione sociale ed allo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive accessibili a tutte le età, due biblioteche rionali, la biblioteca "Crescenzago" e la biblioteca "Zara"; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi, supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è sufficientemente servito anche dal punto di vista dei trasporti: dista 2 km. circa dalla Stazione Milano Centrale delle Ferrovie dello Stato; dista 500 m. circa dalla stazione Pasteur della linea M1 (rossa) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (n. 6 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con alcuni punti della città, tra cui le linee 56-174.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km svincolo autostradale Lambrate per A51 Autostrada Tangenziale Est di Milano; le radiali principali da Sud a Nord sono Viale Zara, Taramelli/Arbe, Restelli/Stefini, Via Melchiorre Gioia, Sammartini e Aporti, Viale Monza, Via Padova, Via Palmanova, mentre le direttrici da Est a Ovest sono la circonvallazione esterna Marche / Lunigiana / Brianza e la circonvallazione interna Sauro / Tonale / Pergolesi, Via Pola.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 6a)*

Edificio di sei piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano seminterrato, costruito verosimilmente nei primi anni del '900:

- struttura: non conosciuta;
- facciate: facciata principale su strada tinteggiata in parte di colore grigio e in parte di colore giallo Milano, decorata con mensole, lesene/statue, bassorilievi e cornici e realizzata con balaustre dei balconi in parte in colonnine in pietra e in parte in ferro battuto di colore grigio; facciata secondaria tinteggiata in parte di colore bianco e in parte di colore giallo Milano con ballatoio comune in ferro battuto di colore marrone/nero;
- accesso: cancello pedonale e carraio di colore grigio;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in pietra e balaustra in ferro battuto di colore grigio;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: pessime – necessità di opere di ripristino

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 6a)*

Appartamento di tipo ultrapopolare al piano quarto, con accesso dal ballatoio comune, composto di due locali e servizi con un balcone.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, nel bagno e nell'angolo cottura, fino ad h. 1.60 m. circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore bianco/grigio;
- infissi esterni: in legno con finitura bianca e vetro singolo; persiane in legno di colore grigio; inferriata di colore grigio;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno o pvc;
- imp. citofonico: presente – funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: in parte sotto traccia e in parte esterno; contatore presente nell'ingresso – funzionamento non verificato;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni (caldaia murale a gas marca Baxi, installata nel locale angolo cottura, con canna fumaria sfociante verso la facciata interna - funzionamento non verificato);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel locale angolo cottura, con canna fumaria sfociante verso la facciata interna - funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,93 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico moderato con parcheggi sufficienti nella via e nelle aree limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO *(all. 7)*

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14.06.2021 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Augusto Barretta, è stato possibile accedere al bene staggito, in quanto il custode accertava che l'immobile risulta "occupato senza alcun titolo" da una persona che rifiutava di fornire i propri dati anagrafici, la quale sgomberava poi l'appartamento e contestualmente veniva effettuato il cambio della serratura da parte di un fabbro.

L'esperto fa presente che dal 13.04.202 [illegible])9S na-

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano ***(all. 8)***, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, ma risultano registrati presso DP II Milano - UT Milano 3 due contratti di comodato ad uso gratuito scaduti:

- n. 10146 Serie 3 del 26.07.2004 – durata dal 10.05.2004 al 10.05.2008
- n. 4801 Serie 3 del 13.06.2007 – durata dal 13.06.2007 al 13.06.2009

4 PROVENIENZA (*all. 9)*

4.1. Attuali proprietari

[illegible] nato a [illegible] i Lank[illegible] il [illegible] la quota di 1/1 dal 08.06.2001.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Antonio Cimmino di Milano in data 08.06.2001 Repertorio n. 34083 Raccolta n. 4898, registrato a Desio 1 il 20.06.2001 al n. 1703 serie 1V e trascritto a Milano 1 in data 13.06.2001 al Reg. Gen. n. 35479 e Reg. Part. n. 24183.

A/c del Sig.

[illegible] nata a Cosenza CF: [illegible]

4.2. Precedenti proprietari

- Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà di [illegible] nato a Cosenza il 22.06.1979 CF [illegible] per acquisto con atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Antonio Marsala di Sesto San Giovanni in data 18.09.1998 Repertorio n. 16493 Raccolta n. 5385, registrato a Monza il 01.10.1998 al n. 4209 Serie 2V e trascritto a Milano 1 il 29.09.1998 al Reg. Gen. n. 39533 e al Reg. Part. n. 27522.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 27/11/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano ***(all. 10)*** alla data del 25.01.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria iscritta il 13.06.2001 al Reg. Gen. n. 35480 e Reg. Part. n. 7521 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Cimmino di Milano in data 08.06.2001 Repertorio n. 34084.

a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L., Codice Fiscale 00208220160 con sede in Bergamo e domicilio ipotecario in Milano – Via Manzoni n. 7

contro LIYANAGE PERERA NEIL SAMANTHA nato a Ragama (Sri Lanka) il 05.12.1968 CF: LYNNSM68T05Z209E

Importo ipoteca € 231.000,00 di cui € 154.000,00 di capitale (20 anni).

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 31.07.2018 Repertorio n. 26537 trascritto il 25.10.2018 al Reg. Gen. n. 81343 e Reg. Part. n. 55990 contro [illegible] (Sri Lanka) il 05.12.19[illegible] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. CF: 03053920165 con sede in Bergamo – Piazza Vittorio Veneto n. 8, procuratrice di UBI FINANCE S.R.L. CF: 06132280964 con sede in Milano – Foro Buonaparte n. 70, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti CF: PSNMRC63E05F205W e dall'Avv. Tiziana Allievi CF: LLVTZN75H48D286R – importo € 46.338,86.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro (nessun costo di cancellazione)**

Atto di intervento contro [illegible] a Ragama (Sri Lanka) il 05.12.1968 CF: [illegible] omosso da PRELIOS CREDIT SERVICING SPA CF e Partita Iva 08360630159 con sede in Milano – Via Valtellina n. 15/17, mandataria di MAIOR SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano – Via Vittorio Alfieri n. 1 (cessionaria UBI BANCA S.P.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti CF: PSNMRC63E05F205W.

Atto di intervento contro [illegible] SAMANTHA nato a Ragama (Sri Lanka) il 05.12.1968 CF: [illegible] promosso da CONDOMINIO DI VIA MARCO AURELIO, 39 MILANO CF: 80217560152 in persona del suo amministratore pro tempore Dario Corrado Brambilla, con sede in Milano – Via Oldofredi n. 41, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Stretti CF: STRFNC70E27F205E – importo € 10.127,97 come da atto di precetto notificato in data 05.10.2018 in virtù di decreto ingiuntivo n. 20183/18 emesso in data 31.08.2018 RG 34388/18, munito di formula in data 06.09.2018.

Atto di intervento contro [illegible] a Ragama (Sri Lanka) il 05.12.19[illegible] promosso da CONDOMINIO DI VIA MARCO AURELIO, 39 MILANO CF: 80217560152 in persona del suo amministratore pro tempore Dario Corrado Brambilla, con sede in Milano – Via Oldofredi n. 41, rappresentato e difeso dall'Avv. Francesco Stretti CF: STRFNC70E27F205E – importo € 4.349,50 come da atto di precetto notificato ex art. 143 c.p.c. in data 24.12.2018 in virtù di decreto ingiuntivo n. 39341/12 emesso in data 29.10.2012 RG 63973/12, munito di formula in data 07.11.2012.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla BSGM re Sas – Amministratore pro-tempore Dario Corrado Brambilla con sede in Milano – Via Oldofredi n. 41 – Tel. 0297382503, che ha fornito le informazioni che seguono ***(all. 11)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 20,00/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2019: € 1.645,60

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo anno 2020: € 1.201,15

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo anno 2021: € 1.271,13

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 17.613,19 (comprese rate 1 e 2 preventivo anno 2021)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 1.271,13 + € 1.201,15 = € 2.472,28

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €.... nessuna

Cause in corso: per morosità

Eventuali problematiche strutturali: a seguito di un incendio verificatosi in data 01.02.2021 nell'unità immobiliare al piano 5°, soprastante l'immobile oggetto della procedura, che ha interessato anche il piano sottotetto, sono state effettuate opere di messa in sicurezza dello stabile e a breve dovranno partire i lavori di ripristino del tetto (ponteggi montati), come da verbale assemblea straordinaria del 06.05.2021 e preventivo approvato per il ripristino dei danni (cessione del credito – nei confronti dell'assicurazione - che il condominio ha perfezionato a favore dell'impresa esecutrice a seguito dell'autorizzazione deliberata nella precedente assemblea; salvo imprevisti i lavori verranno iniziati nella prossima estate e terminati, verosimilmente, entro lo stesso periodo). A tale proposito, l'esperto contattava l'Ing. R. Sciaki, che aveva redatto gli ordini di servizio a seguito dell'incendio, il quale, in qualità di Direttore dei Lavori e in base agli accordi in via di sottoscrizione con i VV.F., in data 30.06.2021 precisava di ritenere ragionevole supporre che la messa in sicurezza dei locali abitativi situati al 4° piano del fabbricato in oggetto, nella zona sottostante l'incendio, possano tornare ad essere sicuri ed agibili fra 3 mesi circa tenuto conto che i lavori di ripristino di tetto e solai avranno inizio entro i prossimi 10 giorni.

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

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali per la presenza di un corpo scale privo di ascensore (piano quarto) e nell'appartamento oggetto della procedura per la presenza di un gradino per accedere all'immobile e di un locale bagno non accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (dal piano terra al piano quarto), per la realizzazione di una piccola rampa in corrispondenza dell'ingresso e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 12.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data sono state eseguite opere con Comunicazione al Comune di Milano del 16.11.1989 Protocollo n. 2787 (irreperibile presso il Comune di Milano).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT della Città Metropolitana di Milano in ambito del tessuto urbano consolidato (TUC) – ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (ADR) – nuclei storici esterni - tessuti urbani compatti a cortina.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non è in grado di accertare la conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione dell'immobile, in quanto non ha reperito alcuna documentazione edilizia relativa ai calcoli di costruzione dell'immobile, necessari per la verifica dell'edificabilità.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Milano.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): --------
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Carta sensibilità paesaggistica dei luoghi: 4 - Sensibilità paesaggistica alta

Classi di fattibilità geologica: Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni

Vincoli amministrativi: zona di particolare tutela dall'inquinamento luminoso (aree intorno agli osservatori astronomici)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 12)*:

In riferimento all'istanza di accesso agli atti PG 66667 del 08.02.2021, il Comune di Milano rispondeva in data 25.05.2021 che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso l'Archivio Storico; per quanto riguarda le modifiche richieste - Comunicazione prot. n. 2787 del 16.11.1989 - nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1989/1999; successivamente, in data 22.06.2021, l'esperto si recava personalmente anche presso l'ufficio Condono – Via Sila n. 8, per verificare l'eventuale presenza della suddetta Comunicazione prot. n. 2787 del 16.11.1989, ma il tecnico evidenziava che tale comunicazione non è un condono e dunque consigliava di interpellare il Municipio zonale (n. 2); a tale proposito, l'esperto in pari data inviava una comunicazione e-mail al Municipio 2 e successivamente veniva contattato telefonicamente dal Geom. Mirko Maria Liviero, il quale evidenziava che presso il Municipio di zona non è presente la suddetta comunicazione.

7.2. Conformità edilizia:

L'esperto fa presente che, essendo irreperibili sia gli atti di fabbrica sia le modifiche relative agli anni 1989/1999 (Comunicazione prot. n. 2787 del 16.11.1989), come precisato al precedente punto 7.1 della relazione, non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia.

7.3. Conformità catastale *(all. 5-all. 6b)*:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 30.12.1939.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetta planimetria catastale) consistono in:

- l'altezza dei due locali abitabili risulta essere pari a m. 2.93, anziché m. 3.00;

- nel locale 1 è presente un nuovo locale bagno con porta a soffietto;

- la finestra del locale 1 è stata divisa in due finestre, a seguito della realizzazione del locale bagno;

- l'accesso dal locale 1 al corridoio è stato chiuso ed è stato realizzato un nuovo varco sulla parete in muratura portante in posizione differente;

- il confine sul lato nord dell'appartamento (solo in corrispondenza del corridoio) risulta spostato verso l'esterno di circa m. 0,36 x 1,10 (come evidenziato in rosso nella planimetria elaborata dall'esperto, che si allega);

- la parete tra il corridoio ed il locale 2 risulta spostata e la porta di accesso al locale 2 è stata chiusa e realizzata una nuova apertura in posizione differente;

- nel corridoio è stato ricavato un nuovo locale, rialzato di circa 25 cm. e avente porta scorrevole e finestrella superiore, che si apre sul locale 2.

L'esperto evidenzia che l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano per le seguenti motivazioni:

- l'evacuazione fumi della caldaia autonoma avviene direttamente sulla facciata interna del piano e dunque dovrà essere verificata l'idoneità da tecnico specializzato;

- il lato minimo del locale bagno realizzato è inferiore a 1,20 m;

- il locale bagno realizzato (ambiente contenente il vaso igienico) non risulta correttamente disimpegnato dal locale contenente l'angolo cottura, mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale-accessorio-servizio avente le medesime caratteristiche);

- i rapporti illuminanti del locale 1, a seguito della realizzazione del locale bagno, non sono verificati;

- il nuovo locale realizzato nel corridoio (al cui interno è presente un letto) non è abitabile e potrà essere destinato solo a locale accessorio/servizio.

sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria (atti edilizi irreperibili), compresa la rettifica del confine di proprietà, con relativa presentazione di nuova scheda catastale.

Costi stimati:

€ 3.000,00 - per la sola presentazione della pratica edilizia

€ 300,00 - per la presentazione della scheda catastale

- sono regolarizzabili mediante l'esecuzione delle seguenti opere:

- rimozione del locale bagno esistente con ripristino della finestra che affaccia sul ballatoio;

- previa opportuna verifica della fognatura condominiale, il nuovo locale bagno dovrà essere realizzato all'interno del nuovo locale presente nel corridoio, con la creazione di nuovi impianti, compreso quello di aerazione forzata, e con la chiusura della finestrella superiore; a tale proposito, dovrà essere realizzata una porta a chiusura del locale corridoio/disimpegno (locale 1), così che l'ambiente contenente il vaso igienico sia disimpegnato dal locale angolo cottura.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

PIANO QUARTO				
appartamento	mq.	41,9	100%	41,9
balcone	mq.	1,0	50%	0,5
		42,9 mq. lordi		**42,4 mq. commerciali**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

9.2. Fonti d'informazione *(all. 13)*

- AGENZIA DELLE ENTRATE (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,4 / prezzo max. 7 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Zona: Brianza - Pasteur

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)

Bilocali in Periferia:

valore di locazione – canone mensile min. € 470,00 / max. 640.00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con piccolo balcone (piano 4)	A5	42,4	€ 2.000,00	€ 84.800,00
				€ 84.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- **VALORE LOTTO 001** € 84.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.240,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.300,00
- Spese condominiali ordinarie insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente -€ 2.472,28
- Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative: -€ 15.000,00

  - demolizione locale bagno, con ripristino serramento esistente

  - previa opportuna verifica degli impianti, realizzazione nuovo bagno cieco, con aerazione forzata, nel nuovo locale del corridio

  - realizzazione porta a chiusura dell'arco tra il locale 1 ed il corridoio, per disimpegnare il nuovo locale contenete il vaso igienico dal locale contenete l'angolo cottura

  - rimozione apertura che affaccia sul locale 2, con realizzazione relativa parete a chiusura

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 59.787,72

arrotondato **€ 60.000,00**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

---

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

l'esperto tiene a precisare che, nonostante l'incendio verificatosi in data 01.02.2021 nell'unità immobiliare al piano 5°/sottotetto, soprastante l'immobile oggetto della procedura al piano 4°, abbia portato parte dell'edificio ad essere giudicato dai VV.F. temporaneamente inagibile, non ha effettuato alcuna svalutazione nella stima dell'immobile, poiché l'immobile potrà tornare ad essere sicuro ed agibile fra 3 mesi circa, così come dichiarato dal D.L. delle opere di ripristino, che aveva redatto gli ordini di servizio, su incarico dei VV.F..

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria ***(all. 14)***.

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 li: 09/07/2021

l'Esperto Nominato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
SIRENA MARIANGELA
architetto
9388