

## Tribunale di Milano

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Condominio "CERTOSA" via degli Umiliati, 27 - Milano**

contro: *(omissis)*

interventuti: **DoBank, Equitalia.**

Custode: **Avv. Cristina REINA**

N° Gen. Rep. **1673/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26-3-2020** h. 10:00.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo PURICELLI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN MILANO (MI)**

**Via degli UMILIATI, 27.**

**Lotto 1 UNICO – Appartamento al 3° piano con annessa cantina al piano in-  
terrato.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone

**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C

**Studio in:** Piazza del Carmine, 2 - 20121 Milano

**Email:** vincenza.nardone@libero.it

**Pec:** nardone.6814@oamilano.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Categoria catastale:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** Foglio 565, Particella 494, Subalterno 33.**2. Stato di possesso****Bene:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Possesso:** al momento del sopralluogo il debitore ha dichiarato di abitare presso l'immobile con la propria moglie, gravida, e la figlia di 9 mesi (**allegato q**));Quanto sopra è coerente con il certificato anagrafico (**allegato m**1));Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratto d'affitto registrati a nome del debitore come dante causa (**allegato l**)**Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero.**

Fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138**Lotto:** 1 - UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**Creditori Iscritti:** BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia – C.F.: 03480180177 - UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 05140920017 - EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 09816500152.

## 5. Comproprietari

**Beni:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Regime Patrimoniale:** al momento dell'acquisto (29-7-2009) il debitore ha dichiarato di essere celibe. Il Comune di Milano certifica l'avvenuto matrimonio in data 26-2-2016 in regime patrimoniale della separazione dei beni (**allegato m)2**).

**Comproprietari:** dai certificati ipotecari in atti e dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente non risultano comproprietari.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138

**Lotto:** 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

### **Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” sulla scorta degli approfondimenti effettuati dalla scrivente come da allegati, richiamato integralmente il contenuto dell'**allegato a)1** al presente elaborato da ritenersi qui integralmente richiamato e trascritto, con riferimento alla trascrizione in data 5-7-2001 nn. 41565/28424 - compravendita a favore della dante causa della dante causa del debitore - **la scrivente ribadisce che** non risultano trascritti anche i beni identificati al Catasto Fabbricati: Foglio 565 – Mappale 248 – Subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e che manca l'acquisto della porzione di mq. 50 a confine Est del lotto mappale 494 (questo secondo aspetto rileva tuttavia ai soli fini delle continuità titolarità/ipoteche sulle porzioni comuni e non interessa direttamente l'appartamento pignorato), fatte salve le verifiche successive all'eventuale integrazione della documentazione ex art 567 c.2 c.p.c. a suo tempo prodotta.

**Si osserva inoltre che** in occasione della prima vendita dopo la costruzione della palazzina – 28-2-2003 **allegato i)2** - era presente anche un'autorimessa Sub. 6 an-



corché non dichiarata in atto come pertinenziale ma tuttavia dichiarata pertinenziale, come tutte le autorimesse realizzate nel complesso - ancorché in esubero rispetto alla quota minima prescritta dall'art. 41 sexies L. 1150/42 come modificata dalla L. 122/89 - negli atti edilizi (**allegato u)6** 3a Parte allegati – pagg. 472-473).

Tuttavia nella trascrizione dell'atto di permuta (8-1-2009) a favore del dante causa del debitore e nell'atto di acquisto a favore del debitore esecutato – 29-7-2009 – non è presente l'autorimessa.

## 8. Prezzo

**Bene: via degli UMILIATI, 27 - MILANO - 20138**

**Lotto: 1 UNICO – Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**

**Corpo 1:** Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.

**Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" arrotondato: Euro 95.000,00.=**

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: Euro 67.000,00.=.



Beni in **MILANO 20138**  
Località/Frazione: periferica/**Ponte Lambro**  
**via degli Umiliati, 27**

**Lotto: 1 UNICO – Unità immobiliare al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**

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

**Identificativi corpi:**

**Corpo 1: Unità immobiliare al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**

**Quota e tipologia del diritto**

- **1/1 proprietà di (omissis)** nato a MILANO il **(omissis)** – Proprietà per 1/1. Residente in Milano, via Umiliati, 27 – Regime patrimoniale: coniugato in separazione dei beni successivamente all'acquisto.

**Ulteriori informazioni sul debitore:** Ved. **allegati m)1 e m)2** a pag. 184 e segg. – 1a parte allegati.

**Eventuali comproprietari:**

Non ne risultano altri terzi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

ved. anche **allegato b)** a pag. 85 e segg. (1a Parte allegati):

**Appartamento al piano terzo della scala B**, composto da due locali oltre servizio con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Foglio 565, Mappale 494, Subalterno 33**, VIA DEGLI UMILIATI SNC piano: S1-3 scala: B, cat. A/3, cl. 3, vani 3, Sup. Cat. Tot. 51 mq., Tot. Escluse aree scoperte 47 mq., RCE 340,86

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*)**: prospetto sul mappale 494, proprietà di terzi, pianerottolo e vano ascensore comuni, prospetto sul mappale 494;

**Coerenze da Nord in senso orario della cantina (\*)**: proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, terrapieno al mappale 494.

**Attualmente intestato a:**

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1.

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0577445 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67928.1/2004);
- VARIAZIONE del 14/10/2002 protocollo n. 777170 in atti dal 14/10/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 56706.1/2002);



- (ALTRE) del 27/09/2002 protocollo n. 724433 in atti dal 27/09/2002 AREA URBANA (n. 5872.1/2002).

\* \* \* \* \*

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

(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata in data 14-10-2002 prot. 777170 e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale Prot. N. T38040/2019 del 5-10-2019, entrambi allegati al presente elaborato peritale. Non si tiene conto dell'elaborato planimetrico dimostrativo della subalternazione pur allegato perché potrebbe non essere aggiornato.

\* \* \* \* \*

Millesimi di proprietà di parti comuni: ved. **allegato i)1** a pag. 163 e segg. – 1a Parte allegati.

**Corpo 1: Unità immobiliare al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**

### **Conformità catastale:**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato g)1** a pag. 118– 1a Parte allegati), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rilevano lievissime differenze (cm. 10 nella larghezza del soggiorno) ed altezza netta interna pari a ca. ml. 2,68 anziché ml. 2,70 l'appartamento ed altezza ml. 2,38 ca la cantina anziché ml. 2,40.

Dette lievi differenze non influiscono sulla rendita catastale e non necessitano a parere di chi scrive della presentazione di atti di aggiornamento catastale fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie si possono dunque ritenere conformi allo stato di fatto.

Quanto sopra, **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** vari.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città a circa km. 10,00.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Lambro.



**Attrazioni storiche:** Monumenti storici cittadini.

**Principali collegamenti pubblici:** vari.

### 3. STATO DI POSSESSO:

al momento del sopralluogo il debitore ha dichiarato di abitare presso l'immobile con la propria moglie, gravida, e la figlia di 9 mesi (**allegato q**));

Quanto sopra è coerente con il certificato anagrafico (**allegato m**1));

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratto d'affitto registrati a nome del debitore come dante causa (**allegato l**)

**Conseguentemente l'immobile è da ritenersi libero.**

Fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a**) a pag. 1 e segg.

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dal certificato ipotecario in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

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

non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dal certificato ipotecario in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono risulta trascritte le seguenti **convenzioni urbanistiche a favore del Comune di Milano:**

- 1) Convenzione per l'attuazione dell'Unità minima d'intervento n. 17 (c) del piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 relativo all'aggregato urbano di Ponte Lambro, corrispondente all'immobile sito in via degli Umiliati n. 27 a rogito Notaio Umberto Ajello di Milano in data 27-11-1991 **trascritta in data 6-12-1991 ai nn. 44175/29636 – allegato t)1** - 2a Parte Allegati;
- 2) Atto di modifica della Convenzione per l'attuazione dell'Unità minima d'intervento n. 17 (c) del piano di Recupero relativo all'aggregato urbano di Ponte Lambro, corrispondente all'immobile sito in via degli Umiliati n. 27 a rogito Notaio Umberto Ajello di Milano in data 25-2-2000 **trascritta in data 3-3-2000 ai nn. 11475/7726 - allegato t)2** - 2a Parte Allegati;
- 3) Convenzione edilizia per l'individuazione dell'alloggio vincolato alla locazione ai sensi della Convenzione per l'attuazione dell'Unità minima d'intervento n. 17 (c) del piano di Recupero relativo all'aggregato urbano di Ponte Lambro, a



rogito Notaio Massimo Milone di S. Giuliano Milanese in data 26-7-2001 **trascritta in data 1-8-2001 ai nn. 49.717/33.878 - allegato t)3** - 2a Parte Allegati.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Si richiama quanto riportato sul punto nei titoli qui allegati e nel Regolamento di Condominio (**allegato n**)).

Si richiamano tutti i patti e le condizioni direttamente ed indirettamente derivanti dai titoli da ritenersi qui integralmente riportati e trascritti.

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo, civilistico**, anche **ambientale, culturale** e **paesaggistico**, e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 13-6-2002 ai nn. 39250/8282, a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.** con sede in BRESCIA, C.F.: 03480180177, **contro (omissis)**, a garanzia di un mutuo della durata di anni 14 e 6 mesi, concesso in forza di atto a rogito Notaio Massimo MILONE di San Giuliano Milanese in data 28-5-2002, repertorio 9003, **per il complessivo importo di Euro 2.480.000,00.= di cui Euro 1.240.000,00.= per capitale;**

**Risulta iscritta** a carico degli immobili identificati al **Catasto dei Terreni** di Milano - fabbricati in corso di costruzione - **al Foglio 565 mappali 248 e 249;**

##### **Risultano le seguenti annotazioni:**

- **ANNOTAZIONE** presentata il 19-3-2003 nn. 26339/3919: **FRAZIONAMENTO IN QUOTA: l'Unità negoziale n. 7** elencato nella Sezione B di detta nota corrisponde al **Sub. 33** pignorato;
- **ANNOTAZIONE** presentata il 19-3-2003 nn. 26340/3920: **RESTRIZIONE DEI BENI: l'immobile n. 4** elencato nella Sezione B di detta nota **corrisponde al Sub. 6 – autorimessa** (inizialmente venduta con l'immobile pignorato);
- **ANNOTAZIONE** presentata il 13-7-2004 nn. 52438/11058: **RESTRIZIONE DEI BENI:**



Registro generale n. 52438  
 Registro particolare n. 11058 Presentazione n. 283 del 13/07/2004

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL "BANCO DI BRESCIA S.P.A." HA RICONOSCIUTO CHE VENNERO ESTINTE LE QUOTE DI DEBITO CAPITALE RELATIVE AI LOTTI N.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15 E 16 DEL RELATIVO FRAZIONAMENTO, E HA PRESTATO ASSENSO A CHE SU RICHIESTA DI CHIUNQUE L'IPOTECA ISCRITTA A MILANO 1 IN DATA 13 GIUGNO 2002 NN.39250/8282; FRAZIONATA CON ATTO IN DATA 15 NOVEMBRE 2002 N.11145/1017 REP. NOTAIO MASSIMO MILONE; SIA CANCELLATA DAI BENI COSTITUENTI LA GARANZIA DEI SUDETTI LOTTI N.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14,15 E 16 COSI' COME DESCRITTI NELL'ATTO DI FRAZIONAMENTO SOPRA INDICATO, IMMOBILI POSTI IN MILANO, VIA DEGLI UMILIATI N.27.

2) Iscrizione ipoteca volontaria in data 6-8-2009 ai nn. 44951/9711, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 05140920017, contro (omissis), a garanzia di un mutuo della durata di anni 30, concesso in forza di atto a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 29-7-2009, repertorio 124312/47807, per il complessivo importo di Euro 180.000,00.= di cui Euro 120.000,00.= per capitale; grava sull'appartamento Sub. 33 pignorato.

3) Iscrizione ipoteca legale in data 15-6-2010 ai nn. 35586/7861, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano, C.F.: 09816500152, contro (omissis), ai sensi art. 77 DPR 29-9-1973 n. 602 in base ad atto amministrativo del 9-6-2010 rep. 11103/68, per il complessivo importo di Euro 52.775,68.= di cui Euro 26.387,84.= per capitale; grava sull'appartamento Sub. 33 pignorato.

4) Iscrizione ipoteca giudiziale in data 16-4-2015 ai nn. 19468/3081, a favore di Condominio CERTOSA via degli Umiliati, 27 – con sede in Milano, C.F.: 97342390156, contro (omissis), nato a Milano il 18-9-1977 C.F.: CRLPQL77P18F205Y, in base ad atto giudiziario decreto ingiuntivo del 21-10-2013 rep. 38502, per il complessivo importo di Euro 10.000,00.= di cui Euro 5.388,96.= per capitale; grava sull'appartamento Sub. 33 pignorato.

### 4.2.2 Pignoramenti:

5) Trascrizione pignoramento in data 3-12-2015 ai nn. 69423/48266, a favore di Condominio CERTOSA via degli Umiliati, 27 – con sede in Milano, C.F.: 97342390156, contro (omissis), in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 26-3-2015, Numero di repertorio 29701, per l'importo di Euro 6.855,97.= oltre a successivi interessi e spese; grava sull'appartamento Sub. 33 pignorato.



**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Dal certificato ipotecario in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:**

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

**4.3 Misure Penali**

Dal certificato ipotecario in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:** Euro 1.000,00 ca (**allegato n)1**);

**Spese condominiali arretrate dell'immobile pignorato nel biennio:** circa Euro 2.000,00 (**allegato n)1**).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** ved. **allegato n)2**)

**Millesimi di proprietà:** ved. allegati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. Regolamento di Condominio – **allegato n)3** pag. 191 e segg. – 1a parte allegati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** scaduta, non risulta ripresentata - **allegato o**) a pag. 198

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

non ne risultano né dal certificato ipotecario in atti né dai titoli qui allegati.

Dall'interrogazione PGT online (**allegato s**) a pag. 211 – 2a parte allegati) il fabbricato in cui si trova l'alloggio in esame non risulta gravato da vincoli paesaggistici o culturali di cui al predetto D.Lgs. 42/2004.

Si segnala tuttavia per completezza d'informazione che parte dell'area di pertinenza del condominio è gravata dalla fascia di rispetto della roggia Certosa posta ad Est del lotto (ancorché tombinata) ed inoltre tutta l'area condominiale si trova tra i ml. 100/50 circa dalla sponda Ovest del fiume Lambro con le conseguenti limitazioni tra cui l'inclusione di detta area nel PGRA – Piano di Gestione Rischio Alluvioni Fascia M – ogni 200 anni (tav. G. 04 del vigente PGT – Piano di Governo del Territorio).

Si segnala infine che risultano limitazioni di altezza dovute alla vicinanza dell'aeroporto di Linate come da Servitù Aeroportuale ai sensi della L. 4-2-1963 n. 58 e dalla variante G.R.L. n. 17475 dell'1-8-1996 settore 4 – quota massima 134 s.l.m.



## Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (490 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato risulta dalla documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato a)3** a pag. 17 e segg.) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Inoltre si dà atto che non sono stati presi in considerazione gli aspetti circa la funzionalità e la conformità degli impianti né sulla sicurezza statica del bene.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale ancorché informatico e dell'autore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario in atti e dagli approfondimenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono, risulta la seguente cronistoria ultraventennale:

- 1) Risulta dal titolo - qui **allegato i)3** a pag. 175 e segg. **Allegati 1a Parte** – che con atto di divisione a rogito Notaio Alessandro MAFFI di Milano stipulato in data 21 gennaio 1964 rep. n. 114192/11774 l'originario compendio fu acquistato dai signori **(omissi-**



*(omissis);*

2) Con **Tabella di variazione n. 85971 del 5-10-1971** in atti dal 15-12-1971 presso il **Catasto dei Terreni** al Foglio 565 risultano tra l'altro registrate le seguenti particelle/mappali: **248** (mq. 930); **249** (mq. 230) e **355** (mq. 400) – **allegato h)1** a pag. 129 e **allegato h)2** alle pagg. 153, 155 e 157 – 1a Parte Allegati;

3) Con atto di **compravendita trascritto in data 5-7-1973 ai nn. 23.376/19.939** a rogito Notaio Luigi A. Miserocchi di Milano in **data 7-6-1973** rep. 2163 (**allegato i)3** a pag. 175 e segg. – 1a parte allegati) il Sig. *(omissis)* acquista dai signori *(omissis)*:

“appezzamento di terreno in Milano, in fregio alla via Degli Umiliati sul quale insiste un fabbricato in precarie condizioni già distinto nel vecchio catasto di Milano alla Sezione Morsenchio al **mapp. 159/a** di Ett. 0.11.70 fra le coerenze: a nord roggia Certosa; ad est lotto assegnato a *(omissis)*; a sud via Degli Umiliati; a ovest proprietà *(omissis)* e più precisamente l'edificio ...omissis.....distinto nel vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano ...omissis.....come segue: **Foglio 2 mapp. 159 sub. 1.....omissis.....sub. 2 ...omissis .....sub. 3 ...omissis...sub. 4 ...omissis...sub. 5 ..omissis ... sub. 6 ..... Nella mappa revisionata il foglio 2 è stato sostituito con il foglio 565 ed il mappale 159 con il mappale 248...**”

(n.d.r.: risulta errato l'orientamento delle coerenze poiché la roggia Certosa trovasi ad Est del lotto e non a Nord come ivi indicato). Si veda anche l'**allegato g)2** a pag. 119 e segg. – 1a Parte Allegati);

4) Con **frazionamento n. 48 in data 23-12-1988** al **Catasto dei Terreni** il **mappale 248** si riduce a mq. 860 per costituire il **mappale 434** di mq. 70, quest'ultimo previsto in cessione al Comune di Milano in base ai contenuti del Piano di Recupero approvato dal Consiglio Comunale con Delib. n. 469 in data 11-3-1986, unità minima d'intervento 17(c) - **allegato h)2** alle pagg. 152 e 160 – 1a Parte Allegati;

5) Con **atto trascritto in data 6-12-1991 nn. 44.175/29.636** – vendita in autentica al Comune di Milano (**Convenzione di attuazione** dell'unità minima di intervento n. 17 (c) del Piano di Recupero ai sensi della Legge 5-8-1978 n. 457 relativo all'aggregato urbano di Ponte Lambro, corrispondente all'immobile sito in via degli Umiliati, 27) a rogito Notaio Umberto Ajello di Milano in data 27-11-1991 rep. 31.858/1.544 – il suddetto Sig. *(omissis)*, tra l'altro, ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Milano il suddetto **mappale 434** di mq. 69 (**allegato t)1** a pag. 217 e segg. – 2a parte allegati – **art. 5**);

In data **3-12-1995** inizia a decorrere il **ventennio** anteriore alla data di trascrizione del **pignoramento**.

6) Con **atto trascritto in data 3-3-2000 nn. 11.475/7.726** – **atto di modifica della Convenzione** di cui al punto che precede - a rogito Notaio Umberto Ajello di Milano in data 25-2-2000 rep. 43.822/4.076 – sono stati modificati in parte gli obblighi di cui alla convenzione che precede, confermando la cessione di cui all'art. 5 della stessa (**allegato t)2** a pag. 223 e segg. – 2a parte allegati);



- 7)** Con **atto trascritto in data 5-7-2001 nn. 41.565/28.424** – a rogito Notaio Massimo MILONE di San Giuliano M.se in data 15-6-2001 rep. 4881 – il Sig. *(omissis)* suddetto ha venduto a *(omissis)* i terreni indentificati al **Catasto dei Terreni** del Comune di Milano al Foglio 565 **Mappali 248** (mq. 860) e **249** (mq. 230) (**allegato a)3** a pag. 38 e segg. – 1a parte allegati).
- (N.d.r.: i beni censiti al Catasto dei Fabbricati – Mapp. 248 Subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 – ancorché risultassero a tale data sussistere in banca dati (risultano soppressi d’ufficio in data 26-6-2017 – ved. **allegati h)2** da pag. 131 e segg.) non risultano elencati nella nota di trascrizione);
- 8)** Con **atto trascritto in data 1-8-2001 nn. 49.717/33.878** – a rogito Notaio Massimo MILONE di San Giuliano M.se in data 26-7-2001 rep. 5487/549 – *(omissis)* ha sottoscritto Convenzione con il Comune di Milano per l’individuazione dell’alloggio in esecuzione dell’art. 5 della convenzione di cui al punto 6) che precede, a carico dei terreni indentificati al **Catasto dei Terreni** del Comune di Milano al Foglio 565 **Mappali 248** e **249** (**allegato a)3** a pag. 40 e segg. – 1a parte allegati).
- 9)** Con **frazionamento n. 1226081 in data 17-12-2001** in atti dal 21-12-2001 (n. 1102.1/2001) al **Catasto dei Terreni** il mappale 355 si riduce da mq. 400 a mq. 350 per costituire il **mappale 494** di mq. 50 (pag. 129 dell’**allegato h)1**) – **1a parte allegati**);
- 10)** Con protocollo del 27-9-2002 n. 724433 in atti dal 27/09/2002 viene costituita presso il **Catasto Fabbricati** l’AREA URBANA **mappale 494** di mq. 50 (n. 5872.1/2002) – pag. 151 Allegati 1a Parte;
- 11)** Con **Tabella di variazione e Tipo Mappale** entrambi del **03/10/2002** protocollo n. 628208 in atti dal 03/10/2002 (n. 6972.1/2002) sono soppressi presso il **Catasto dei Terreni** i mappali 248 e 249 ed uniti al **mappale 494** (mq. 1.140) che assume l’attuale consistenza e vengono inseriti in mappa i n. 2 edifici condominiali tra cui quello denominato scala “B” in cui si trova l’alloggio pignorato – **allegato h)1** a pag. 128;
- 12)** Con **VARIAZIONE del 14/10/2002** protocollo n. 777170 in atti dal 14/10/2002 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 56706.1/2002) presso il **Catasto Fabbricati** il mappale 494 di cui al punto 9) che precede viene soppresso – pag. 149 Allegati 1a Parte – e sono costituiti i vari subalterni (allegato a pag. 109 e segg. - Allegati 1a Parte);
- 13)** Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata – **compravendita - trascritta in data 5-3-2003 nn. 21.348/15.334** a rogito Notaio Massimo MILONE di San Giuliano M.se in data 28-2-2003 rep. 13047/1163 – *(omissis)* – ha venduto al Sig. *(omissis)* – che ha dichiarato in detto atto di essere libero di stato, sia l’alloggio pignorato in esame – Fg. 565 – **Mapp. 494 – Sub. 33** sia l’autorimessa Sub. 6 al piano terra, quest’ultima non pignorata con la presente esecuzione (**allegato i)2** a pag. 170 e segg. – 1a parte allegati);



- 14) Con atto pubblico – **permuta - trascritta in data 23-1-2009 nn. 3.064/1.963** – a rogito Notaio Alessandra BRAMBILLA di Milano in data 8-1-2009 rep. 14.320/8324 – il bene pignorato è passato di titolarità dal Sig. **(omissis)** suddetto al Sig. **(omissis)** – dichiaratosi in separazione dei beni (**allegato a)3** a pag. 70 e segg. – 1a parte allegati);
- 15) Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata – **compravendita - trascritta in data 6-8-2009 nn. 44.950/28.158** a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Monza in data 29-7-2009 rep. 124.311/47.806 l'alloggio pignorato in esame – Fg. 565 – **Mapp. 494 – Sub. 33** è passato di titolarità dal Sig. **(omissis)** suddetto al debitore esecutato, dichiaratosi celibe (risulta coniugato in data 26-2-2016 – **allegato m)2**), per il diritto di proprietà 1/1 (**allegato i)1** a pag. 163 e segg. – 1a parte allegati);
- 16) Con variazione d'Ufficio BIC SOPPR – Var. **del 26-6-2017** n. 93078.1/2017 – bonifica identificativo catastale - per demolizione totale e nuova costruzione mappali 352 e 494 come da mappa nct sono stati **soppressi presso il Catasto Fabbricati** i beni identificati al Catasto Fabbricati: Foglio 565 – **Mappale 248 – Subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: **allegati u)n – 2a e 3a Parte allegati.**

Dagli atti sottoposti alla visura in occasione dell'accesso agli atti avvenuto in data 15-11-2019 e 22-11-2019 presso il competente ufficio del Comune di Milano nonché da quanto a detti atti allegato, richiamato integralmente all'interno della presente il contenuto degli **allegati s), t) ed u)**, se ne deduce quanto segue:

1. In data 11-3-1986 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Recupero ai sensi della Legge 5-8-1978 n. 457 relativo all'aggregato urbano di Ponte Lambro, unità minima d'intervento 17(c) – da **allegato t)1** a pag. 217 e segg. – 2a Parte Allegati);
2. In data 27-11-1991, 25-2-2000 e 26-7-2001 sono state stipulate rispettivamente la convenzione attuativa, quella in parziale modifica e la convenzione per l'individuazione dell'alloggio vincolato, come da cronologia di cui al precedente paragrafo (**allegati t)1, t)2 e t)3** – 2a Parte Allegati);
3. **In data 3-9-2001** il Comune di Milano ha rilasciato alla Società **"(omissis) – concessione edilizia n. 329** per "realizzazione di due edifici rispettivamente di piani quattro fuori terra (edificio su strada) e di piani tre fuori terra (edificio retrostante), ad uso residenziale con boxes auto e cantine al piano interrato, boxes e vano scala al piano terra, locali sgombero s.p.p. al piano sottotetto" su istanza presentata in data 4-10-2000 Prot. Gen. 31.999.176/2000 R.I. 51.691/2000 (**allegato u)6** a pag. 414 e segg. – 3a Parte Allegati); le autorimesse in progetto risultano dichiarate tutte pertinentziali;
4. **In data 5-7-2002** il Comune di Milano ha rilasciato alla Società **(omissis) – concessione edilizia n. 176** per "modifica della quota del piano d'imposta del pavimento del piano



interrato da -2,80 a - 2,15 con una traslazione verticale di cm. 65 a variante, rientrante nei disposti dell'art. 15 della Legge 47/85 ed ai sensi dell'art. 68 del R.E., delle opere autorizzate con Concessione Edilizia n. 329 del 03.09.2001 in atti PG 31999.176/2000, in attuazione di Piano di Recupero richiamato in premessa e della relativa Convenzione stipulata in data 25.02.2000" su istanza presentata in data 13-3-2002 –atti pari numero (**allegato u)5** a pag. 357 e segg. – 3a Parte Allegati);

5. **In data 2-8-2002** atti comunali **P.G. 29.825.176/2002-0** - R.I. 41.937/2002 la Società "**(omissis)**" – ha presentato **Denuncia di Inizio attività** ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale 22/1999 **per Ristrutturazione edilizia** (art. 66 del Regolamento Edilizio e punto 1.4 Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n. 6/38573 del 25/9/1998) per "**recupero a fine abitativo dei sottotetti esistenti** mediante apertura di lucernari e creazione di abbaini e cappuccine per garantire i requisiti minimi di aeroilluminazione e la volumetria utile minima ai fini l'altezza media ponderale di 240 cm" (**allegato u)4** a pag. 336 e segg. – 3a Parte Allegati);
6. **In data 18-11-2002** atti comunali **P.G. 43.774.176/2002-0** - R.I. 63.633/2002 la Società "**(omissis)**" – ha presentato **Denuncia di Inizio attività** ai sensi dell'art. 4.3 della Legge Regionale 22/1999 **per Variante non essenziale** (artt. 68 e 69 del Regolamento Edilizio) **a concessione edilizia/D.I.A. n. 176 del 5-7-2002** per "aumento del numero delle unità immobiliari al secondo piano i due appartamenti di circa 85 mq consistenti in cinque locali ciascuno, saranno trasformati in quattro appartamenti bilocali di circa 40 mq ciascuno" (**allegato u)3** a pag. 322 e segg. – 2a Parte Allegati);
7. **In data 8-4-2003** il Comune di Milano ha rilasciato alla Società "**(omissis)**" – **concessione edilizia n. 133** per "opere interne relative alla ridefinizione degli spazi adibiti a cantine e boxes e lieve traslazione delle bocche di aerazione; Opere interne alle unità abitative ai vari piani; Modifiche esterne inerenti gli ingressi pedonali e carrai e lievi spostamenti delle aperture di finestre e balconi; a variante, rientrante nei disposti dell'art. 15 della Legge 47/85 ed ai sensi dell'art. 69 del R.E., delle opere autorizzate con Concessione Edilizia n. 329 del 03.09.2001 in atti PG 31999.176/2000 e successive varianti Concessione n. 176 del 05.07.2002 atti PG 9353.176/2002 e D.I.A. atti PG 43774.176/02 del 18.11.02, in attuazione di Piano di Recupero richiamato in premessa e della relativa Convenzione..." presentata in data 11.12.2002 –atti P.G. 47.912.176/2002 – R.I. 69.405/2002 (**allegato u)2** a pag. 273 e segg. – 2a Parte Allegati);
8. **In data 1-7-2003** P.G. 43.774.176/2002 sub. 1 – R.I. 63.633/2002 la Società "**(omissis)**" – **ha presentato richiesta di certificato di agibilità** con dichiarazione di **ultimazione dei lavori in data 24-4-2003** (**allegato u)1bis** a pag. 252 e segg. – 2a Parte Allegati);
9. **In data 25-9-2014 il fascicolo è trasmesso all'Archivio**, nulla più occorrendo (**allegato u)1** a pag. 251 e segg. – 2a Parte Allegati).

\* \* \* \* \*

Dai documenti sottoposti alla visura **risulta, tra l'altro quanto segue:**

- esami tecnici degli uffici in data 17-11-2000, 20-11-2000, 27-12-2000, 9-3-2001, 31-8-2001, 23-4-2002, 17-6-2002, 19-8-2002, 27-3-2003, 4-4-2003, come da **allegati u)n**;



- certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 L. 47/'85 senza allegato;
- certificato urbanistico ai sensi art. 114 del Regolamento edilizio tuttavia non sottoscritto e senza allegato;
- dichiarazione di inizio lavori da parte dell'impresa costruttrice data 17-9-2001;
- dichiarazione di fine lavori da parte del tecnico dell'impresa costruttrice in data 24-4-2003;
- comunicazione dirigenziale di liberatoria dalle garanzie del contributo ai sensi artt. 3, 5 e 6 della L. 10/'77 in data 12-6-2003 in relazione alla concessione edilizia n. 329/2001;
- trasmissione del fascicolo all'Archivio comunale in data 25-9-2014.

\* \* \* \* \*

Dato preliminarmente atto che la verifica della conformità di quanto costruito con i progetti edilizi depositati necessita di rilievi assistiti da adeguata strumentazione di tutto quanto a suo tempo costruito coinvolgendo – se del caso – anche porzioni (ora) di terzi e che è attività ordinariamente demandata ai tecnici comunali di cui tuttavia nel fascicolo sottoposto alla visura non erano presenti riferimenti tecnici ad esito di sopralluoghi di controllo;

dato altresì atto che non sono stati rinvenuti nei fascicoli visionati provvedimenti repressivi o di richieste di corresponsione di somme a qualsiasi titolo;

dato inoltre atto che nel fascicolo sottoposto alla visura non è stato rinvenuto il titolo di acquisizione dell'area corrispondente al mappale 494 di mq. 50 - AREA URBANA di cui al punti 9) e 10) del paragrafo che precede a pag. 13 e sulla quale, tra l'altro, sono stati verificati i parametri urbanistici generali della costruzione, ma in ogni caso la concessione edilizia fa salvi i diritti di terzi;

dato altresì atto che nel fascicolo sottoposto alla visura non era sufficientemente rappresentato il Piano di Recupero e ciò non consente di verificarne la conformità neanche progettuale e che dunque le verifiche sulla regolarità urbanistica sono limitate:

- a. da quanto emerge dal riferimento del Settore Pianificazione e Progettazione Urbana reso nella riunione del 20-11-2000 (**allegato u)6** pag. 426) che ha, tra l'altro riferito: "Rispetto all'impianto planivolumetrico **non si hanno eccezioni da formulare**";
  - b. dai contenuti della convenzioni di attuazione di detto piano di recupero, demandando sul punto l'interessato per eventuali ulteriori approfondimenti a suo completo onere,
1. con stretto riferimento all'immobile pignorato, confrontando la planimetria di progetto da ultimo assentita (**allegato u)2** a pag. 289) con le misure a campione estratte durante il sopralluogo emerge indicativamente quanto segue:
    - altezza dei locali ml. 2,67/2,68 ca anziché ml. 2,70;



- altezza nel disimpegno ml. 2,42 anziché 2,70;
- misure delle finestre lievemente differenti;
- misure dei locali lievemente differenti con corridoio largo ml. 0,97 minore dei ml. 1,00 di progetto.

\* \* \* \* \*

La camera, dalle misure rilevate, ha una superficie di ca. mq. 13,79 minore di mq. 14,00 per poter essere considerata, al tempo della costruzione, matrimoniale e dunque sarebbe da considerarsi **camera singola**; tuttavia l'attuale R.E. consente la minore superficie di mq. 12,00.

L'altezza minima regolamentare nei locali è di ml. 2,70 e dunque sarà a discrezione dell'A.S.L. valutarne l'ammissibilità mentre l'altezza di ml. 2,40 nei disimpegni è ammessa;

La lieve differenza delle misure dei serramenti non incide sensibilmente sui rapporti aeroilluminanti.

Da segnalare che il corridoio dovrebbe avere una larghezza minima di ml. 1,20 anziché 0,97 affinché l'abitazione possa considerarsi adattabile ai sensi della normativa sulle barriere architettoniche.

\* \* \* \* \*

Fatte salve le verifiche sulla regolarità generale dell'intero compendio a suo tempo unitariamente costruito, con stretto riferimento all'alloggio pignorato e per le sole differenze indicativamente più sopra elencate occorrerà regolarizzare la situazione attuale previa acquisizione del parere ATS per il mancato rispetto dell'altezza minima regolamentare di ml. 2,70 nei locali abitabili e prevedendo modifiche della partizione interna che consentano di assegnare all'alloggio il rispetto dei requisiti di adattabilità ai sensi dell'art. 14.3 L.R. 6/89.

La scrivente, dato atto che è già prevista una decurtazione cautelativa del 5% per vizi occulti, per l'incertezza sulla determinazione dell'ATS, provvede a decurtare di un altro 5% il valore di stima analogamente a quanto già effettuato in altre procedure che assorbe ogni onere a carico dell'eventuale acquirente all'asta del bene.

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui **eventuali oneri, che dovessero derivare da una eventuale diversa posizione del Comune di riferimento, anche in relazioni al mancato accesso a tutti gli atti edilizi, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.**



### 7.1 Conformità edilizia:

Non conforme.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Richiamato il limite di cui sopra circa la mancata visura del Piano di Recupero, si richiama il riferimento del Settore Pianificazione e Progettazione Urbana reso nella riunione del 20-11-2000 (**allegato u)6** pag. 426) che ha, tra l'altro riferito: "Rispetto all'impianto planivolumetrico **non si hanno eccezioni da formulare**";

La volumetria di progetto viene dichiarata inferiore al massimo stabilito dalla convenzione;

La destinazione d'uso residenziale è ammessa dall'attuale PGT.

Descrizione:

**Appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato.**



Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nell'estrema periferia Est di Milano in una zona delimitata dalla Tangenziale Est e dalla pista dell'Aeroporto di Linate con interposto il fiume Lambro denominata quartiere "Ponte Lambro".

E' abbastanza ben collegata con la fermata della MM 3 – S. Donato tramite una linea automobilistica dell'ATM.

In zona vi sono sia costruzioni contemporanee e/o recenti (quali quella in esame) sia costruzioni risalenti agli anni '50 del secolo scorso con sporadiche presenze di edifici più vetusti, pre-



valentemente a carattere agricolo.

Nel complesso, ad eccezione di qualche servizio di bar e ristoro, l'ambito scarseggia di servizi alla persona.

Il complesso in esame è stato edificato tra la fine del 2001 ed il 2003 ed è costituito da due corpi edilizi : uno fronte strada, di n. 5 piani fuori terra, ed uno nel cortile retrostante, di n. 4 piani fuori terra.

Nel cortile è ubicata altresì la costruzione delle autorimesse, poste lungo il confine Sud del lotto di pertinenza. Al piano interrato sono infine ubicate altre autorimesse nonché le cantine pertinenti.

Il sistema costruttivo è di tipo tradizionale: ossatura a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti ed orizzonti in latero/cemento.

Le finiture sono di tipo economico e corrente.

Facciate ad intonaco tinteggiato in colori rosa e beige.

Interni delle zone comuni pavimentati in lastre di Serizzo con zoccolino battiscopa del medesimo materiale, pareti tinteggiate in colore bianco, parapetti e corrimano delle scale comuni in metallo verniciato color grigio scuro.

E' presente l'ascensore di tipo automatico.

L'alloggio in esame, situato al terzo piano, si compone di un unico locale ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, un bagno dotato di finestra e n. 1 camera da letto.

E' inoltre dotato di ampio terrazzo con vista verso Ovest.

I pavimenti ed i rivestimenti parietali del bagno e della zona cottura sono in piastrelle ceramiche di vario formato.

Per il resto le pareti sono tinteggiate in colori vari.

I serramenti esterni sono in abete tinta naturale e dotati di vetri con camera isolante e con tapparelle in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato essenza Noce Tanganika con ferramenta in alluminio.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda per uso sanitario è di tipo autonomo a gas con termosifoni in alluminio pre-verniciato.

L'altezza netta interna è pari a circa ml. 2,67/2,68.

**Non è stato possibile visionare la camera da letto più grande ma ciò si ritiene irrilevante ai fini della presente stima.**

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'alloggio in esame sono molto buone e lo stesso dicasi per le parti comuni.

Nel piano interrato è ubicata la cantina.



Superficie commerciale complessiva di circa **mq. 54,00 arrotondata**.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Circa 2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Ved. allegati alla richiesta di agibilità – <b>u)1 bis</b> - 2a parte allegati.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adequamento	Realizzazione 2003 circa.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Ved. allegati alla richiesta di agibilità – <b>u)1 bis</b> - 2a parte allegati.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI.
--	-----

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	--

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare (in parte misurata ed in parte estrapolata dai disegni di progetto depositati in comune) comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene.



Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	45,41	1,00	45,41
Balcone	Mq.	13,40	0,50	6,70
Cantina	Mq.	4,94	0,25	1,27
Spazi comuni ca 2%	Mq.	1,06	1,00	1,06
		64,81		54,44
				<b>Arr. mq. 54,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: residenza.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate. Più Prezzi della Camera di Commercio di Milano. Borsino Immobiliare – annunci vari – ved. anche **allegato p**) a pag. 199 e segg.-1a parte allegati;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.900,00.=

Si utilizza il valore = Euro 2.000,00/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale ca	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	54,00	€ 2.000,00	€ 108.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.000,00
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero diritto proprietà 1/1</b>			<b>€ 108.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale ca	Valore intero medio ponderale	Valore diritto di proprietà 1/1
		54,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 108.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 5.400,00

Spese di regolarizzazione edilizia **di massima** ed a forfait – ulteriore 5%: € 5.400,00



Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio oltre a pendenza spese straordinarie circa, salvo conteggi precisi ed aggiornati da richiedere all'Amministrazione

€ 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 600,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

### 8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "libero" **arrotondato:** € 95.000,00

Prezzo di vendita proposto a base d'asta nello stato di "occupato" **arrotondato:** € 67.000,00

Data generazione:  
10-2-2020

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**



## ALLEGATI

### 1a Parte ALLEGATI: verifiche ipotecarie e titoli

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| a)  | Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi<br>nonché delle iscrizioni ipotecarie | pag. 1   |
| a)2 | Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente e stampa delle<br>note ritenute d'interesse       | pag. 8   |
| a)3 | Certificato ipotecario in atti  | pag. 17  |
| b)  | Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze   | pag. 85  |
| c)  | Fotografie interne ed esterne   | pag. 87  |
| d)  | Estratto aerofotogrammetrico  | pag. 102 |



e)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 103
f)	Elaborato subalternazione	pag. 104
g)1	Ultima planimetria catastale in atti	pag. 118
g)2	Planimetrie catastali dall'impianto	pag. 119
h)1	Visure storiche Catasto Fabbricati attuali Catasto Terreni	pag. 125
h)2	Visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni soppresse	pag. 131
i)1	Compravendita 2009 a favore esecutato	pag. 163
i)2	Compravendita 2003 a favore <i>(omissis)</i>	pag. 170
i)3	Compravendita 1973 a favore <i>(omissis)</i>	pag. 175
l)	Riferimento Agenzia delle Entrate sugli affitti (non ne risultano)	pag. 181
m)1	Certificato contestuale esecutato	pag. 184
m)2	Estratto per riassunto atto di matrimonio esecutato separazione dei beni	pag. 185
n)1	Riferimento amministrazione condominio	pag. 186
n)2	Situazione contabile condominiale	pag. 189
n)3	Copia del Regolamento di Condominio fornito dall'amministrazione condominio	pag. 191
o)	Interrogazione A.P.E. in banca dati CENED – assente	pag. 198
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate – PiùPrezzi – Borsino Immobiliare	pag. 199
q)	Verbale del sopralluogo	pag. 209
r)	Attestazione invio dell'elaborato peritale	pag. 210

## 2a Parte ALLEGATI: risultanze urbanistiche ed edilizie.

s)	Estratto P.G.T. Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano	pag. 211
t)1	Convenzione urbanistica 1991	pag. 217



t)2	Modifica Convenzione urbanistica 2000	pag. 223
t)3	Convenzione Edilizia 2001	pag. 240
u)1 e u)1 bis	Agibilità	pag. 251
u)2	Concessione Edilizia in Variante n. 133/2003	pag. 273
u)3	D.I.A. 18-11-2002 Prot. Gen. 43.774.176/2002 in Variante	pag. 322

### 3a Parte ALLEGATI: risultanze edilizie, seguito.

u)4	D.I.A. 2-8-2002 P.G. 29.825.176/2002	pag. 336
u)5	Concessione Edilizia n. 176/2002 in Variante	pag. 357
u)6	Concessione Edilizia n. 329/2001 per nuova costruzione	pag. 414

\* \* \* \* \*

