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. 524/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Simona Caterbi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Voltri n. 6

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano Via Voltri n. 6

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 576, particella 83, subalterno 24

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 119.000,00

da occupato: € ----------

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** posto al piano quinto, composto da due locali oltre i servizi con balcone, cui compete la proporzionale quota degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXX nata a Gragnano (Na) il 26.12.1944 CF: XXXXXXXXXX coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto – dalla documentazione anagrafica reperita la debitrice risulta di stato civile libero per decesso del coniuge XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX nato a Gragnano (Na) il 26.11.1941 e deceduto il 28.07.2013 (matrimonio contratto a Gragnano – Na il 21.08.1968).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: **XXXXXXXXXX** (deceduto) Proprietà **in regime di comunione dei beni**

XXXXXXXXXX Proprietà **in regime di comunione dei beni**

dati identificativi: **fg. 576, part. 83, sub. 24**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 67 mq. (totale escluse aree scoperte 66 mq.), Rendita € 469,98

indirizzo: Via Voltri n. 6 piano 5

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.

L'immobile risulta ancora catastalmente intestato anche al sig. XXXXXXXXXX, deceduto il 28.07.2013, nonostante nella certificazione notarile si rilevi la presenza dell'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emessa dal Tribunale Ordinario Ex Pretura di Milano il 03.10.2013 Rep. n. 9084 trascritto il 14.10.2013 al Reg. Gen. n. 50349 e Reg. Part. n. 37237 in favore della sig.ra XXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXXXX – occorrerà pertanto provvedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale dell'immobile.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Enti comuni, proprietà di terzi, Via Voltri, proprietà di terzi, enti comuni.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

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

Municipio 6 della Città Metropolitana di Milano (Barona, Lorenteggio), che si estende verso sud-ovest dalla cerchia dei Bastioni spagnoli, nel tratto della Darsena di Porta Ticinese, fino ai confini tra la città e Corsico, con una superficie di circa 18 kmq. ed una popolazione di circa 150.000 abitanti; è attraversato dal Naviglio Grande e comprende una parte del parco agricolo Sud e i seguenti quartieri: Ticinese-Conchetta, Moncucco-San Cristoforo, Barona (dove si trova l'immobile oggetto della procedura), Cantalupa, Ronchetto sul Naviglio-Lodovico il Moro, Giambellino, Porta Genova, Bande Nere, Lorenteggio, Parco dei Navigli e Washington.

Fascia/zona: periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA.

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: nei dintorni dell'immobile oggetto della procedura (CAP 20142) sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido privati e convenzionati, 12 scuole dell'infanzia/materna (1 statale e 11 paritarie), 13 scuole primarie/elementari (statali), 5 scuole secondarie di I grado/medie (statali), 7 scuole secondarie di II grado/superiori (statali), tra cui 3 Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado) e 2 Istituti Superiori statali (che raggruppano istituti superiori di diversa tipologia); la zona è dotata di una università, lo IULM – Libera Università di Lingue e comunicazioni (organizzata in 3 facoltà: Arti e turismo, Comunicazione, Interpretariato e traduzione), di un ospedale, l'Ospedale San Paolo, e di una Casa di Riposo per Anziani; sono presenti numerose aree verdi, il Parco Don Giussani, il Parco dei Fontanili, il Parco La Spezia, il Parco Teramo Barona, il Parco Berna-Ciclamini, il Giardino Vincenzo Muccioli e il Parco Cascina Bianca / Cascina Carliona e il Parco Voltri; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui 4 Centri di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), il centro "Paspartù", il centro "Creta", il diurno "Giambellino" e il centro IRDA, che offrono servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani adolescenti nei quartieri periferici di Milano, 3 Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.), un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione sociale, lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive, e 2 biblioteche rionali, la "Lorenteggio", al centro di un giardino pubblico, e la "Sant'Ambrogio", nel quartiere della Barona; dal punto di vista delle attività sportive, nelle vicinanze dell'immobile si trovano il Villaggio Faenza-Asd Aprile 81, il Centro Sportivo Sant'Ambrogio e il Centro Sportivo Greppi Dajelli; dal punto di vista commerciale sono presenti alcune attività – negozi al dettaglio, piccoli e grandi supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale - dista circa 3 km. dalla stazione Milano San Cristoforo, posta sulla linea dei treni regionali di Trenord Milano-Mortara che conduce alle stazioni di Rogoredo e Lambrate, servita dai convogli della linea S9 (Saronno-Seregno-Milano-Albairate) del servizio ferroviario suburbano (in futuro diventerà stazione di interscambio con la linea M4 della Metropolitana di Milano); dista circa 3 km. dalla stazione di Milano Porta Genova, capolinea dei treni regionali della relazione Milano-Mortara, che costituisce un importante interscambio con la linea M2 (verde) della metropolitana di Milano;

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

dista circa 2 km. dalla stazione di Milano Romolo, posta sulla cintura sud di Milano tra le stazioni di San Cristoforo e di Porta Romana, in corrispondenza della fermata Romolo della linea M2 (verde) della metropolitana di Milano, anch'essa servita dai convogli della linea S9 del servizio ferroviario suburbano; dista circa 1 km. dalla stazione Famagosta sulla linea M2 (verde) della Metropolitana Milanese; nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, in particolare le linee 71-98 (nelle immediate vicinanze dell'immobile)-95-74-47.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo autostradale per l'Autostrada dei Giovi A7.

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

Edificio di sei piani fuori terra, oltre al vano sottotetto, costruito negli anni 50/60 del secolo scorso (sopralzo di un edificio del 1938):

- struttura: incastellatura di pilastri e travi in c.a.;
- facciate: intonaco civile per esterni di colore marrone, con balconi di colore grigio;
- accesso: portone in ferro di colore nero e vetro;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in marmo tipo carrara; atrio di ingresso e pianerottoli in marmette di graniglia;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

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

Appartamento di tipo economico posto al piano quinto, composto da due locali e servizi (ingresso/disimpegno, cucina e bagno), con balcone.

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica, nel bagno e in cucina fino ad h. 2.00 m. circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali; in piastrelle antigelive sul balcone;
- infissi esterni: in alluminio e vetrocamera con finitura bianca internamente e anodizzata colore dorato esternamente; in legno (locale camera);
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con apertura a battente e finitura bianca e riquadratura in vetro (bagno, soggiorno); in pvc di colore bianco con apertura a soffietto (cucina, camera);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas presente nel locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,92 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica a traffico sostenuto con numerosi parcheggi nelle zone 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

E' presente il certificato di idoneità statica, come comunicato dall'amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25.10.2021 alla presenza di un delegato del custode giudiziario nominato, l'Avv. Michela De Santis, e del figlio della debitrice, il sig. XXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta "occupato" dalla debitrice sig.ra XXXXXXXXXX nna, come confermato dalla documentazione anagrafica reperita ***(all. 7)***.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano ***(all. 8).***

4 PROVENIENZA (*all. 9)*

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX nata a Gragnano (Na) il 26.12.1944 CF: XXXXXXXXXX:

- per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Miserocchi Luigi Augusto di Milano in data 29.10.1980 Repertorio n. 20547, trascritto a Milano 1 in data 12.11.1980 al Reg. Gen. n. 41992 e Reg. Part. n. 34355 dal sig. XXXXXXXXXX nato a Mornago (Va) il 04.02.1904 – *il suddetto atto di compravendita riporta che con l'unità immobiliare oggetto della procedura vengono pure*

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

cedute alla parte acquirente (debitrice esecutata) i diritti spettanti alla parte venditrice per effetto del possesso continuato ed interrotto di un vano solaio posto al vano sottotetto – non verificato dall'esperto in quanto non oggetto di pignoramento immobiliare.

- per la quota di ½ di proprietà in forza di successione non trascritta in morte del sig. XXXXXXXXXX nato a Gragnano (Na) il 26.11.1941 CF: XXXXXXXXXX e deceduto il 28.07.2013 - Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario emessa dal Tribunale Ordinario Ex Pretura di Milano il 03.10.2013 Rep. n. 9084 trascritto a Milano 1 il 14.10.2013 al Reg. Gen. n. 50349 e Reg. Part. n. 37237 in favore della sig.ra XXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXX nato a Gragnano (Na) il 26.11.1941 CF: XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a Gragnano (Na) il 26.12.1944 CF: XXXXXXXXXX:

  per la quota di ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Miserocchi Luigi Augusto di Milano in data 29.10.1980 Repertorio n. 20547, trascritto a Milano 1 in data 12.11.1980 al Reg. Gen. n. 41992 e Reg. Part. n. 34355.
- XXXXXXXXXX nato a Mornago (Va) il 04.02.1904 per la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di scioglimento di società ed assegnazione ai soci degli immobili di proprietà sociale in autentica Dott. Massimo Mezzanotte, coadiutore del Dott. Federico Mezzanotte, Rep. n. 22709 del 29.12.1972, registrato a Milano il 13.01.1973 al n. 04540 serie A/2 e trascritto a Milano 1 il 27.01.1973 al Reg. Gen. n. 8821 e Reg. Part. 7822.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma dell'Avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS) alla data del 13/05/2020, 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 07/09/2021 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

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca volontaria iscritta il 07.11.2007 al Reg. Gen. n. 84752 e Reg. Part. n. 19314 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott.ssa Alberta della Ratta-Rinaldi di Cusano Milanino in data 30.10.2007 Repertorio n. 46006 Raccolta n. 15513 registrato a Desio 2 il 06.11.2007 al n. 10300 Serie 1T

  a favore di XXXXXXXXXX, con sede in Milano – Via Borromei n. 5 CF: XXXXXXXXXX

  contro XXXXXXXXXX nata a Gragnano (Na) il 26.12.1944 CF: XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato a Gragnano (Na) il 26.11.1941 CF: XXXXXXXXXX quali mutuari e datori di ipoteca per i diritti di ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni.

  Importo ipoteca € 146.000,00 di cui € 73.000,00 di capitale

  Grava per la quota dell'intero degli immobili in oggetto.

  Ipoteca giudiziale

  Nessuna

  Ipoteca legale

  Nessuna

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 31.03.2021 Repertorio n. 4891 trascritto il 11.05.2021 al Reg. Gen. n. 36317 e Reg. Part. n. 25199 contro **XXXXXXXXXX** nata a Gragnano (Na) il 26.12.1944 CF: XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore di **XXXXXXXXXX** con sede legale in Conegliano (TV) – Via Vittorio Alfieri n. 1 CF e P.iva: XXXXXXXXXX, quale mandante di XXXXXXXXXX con sede legale in Milano – Bastioni di Porta Nuova n. 19 CF: XXXXXXXXXX, quale società incorporante per fusione XXXXXXXXXX con sede legale in Roma – Piazza SS. Apostoli n. 73 CF e P.iva XXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv.to Paolo Manzato CF: MNZPLA55T06F205N e dall'Avv. Alessandro Garrione CF: GRRLSN71H29F205B – importo € 65.512,29.

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio A.L.G.A. Partner – Amministratore Antonio La Gamba - con sede in Locate di Triulzi (Mi) – Via Luigi Calori n. 17/A – Cell. 392 0383854 – e-mail: alga.amministrazioni@gmail.com, che ha fornito le informazione che seguono ***(all. 11)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Millesimi di proprietà: 31,00/1000

Millesimi di riscaldamento: 34,24/1000

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

Millesimi di ascensore: 75,62/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2019/2020: € 2.675,32

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2020/2021: € 2.902,44

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.593,27 (versamento effettuato in data 26.02.2021 dalla debitrice di € 387,50)

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

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Regolamento del Condominio Via Voltri n. 6 - Milano

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in quanto è presente un gradino in corrispondenza del portone di ingresso all'edificio e un corpo scale con ascensore, di larghezza cm. 60 - non accessibile ai disabili, che conduce al piano quinto, dove si trova l'appartamento oggetto della procedura dotato di un locale bagno, anch'esso non accessibile ai portatori di handicap, dove peraltro è presente un gradino nella zona dei sanitari (wc e bidet).

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 rampa di accesso all'edificio, n. 1 servoscala (dal piano terra al piano quinto) e per l'adattabilità del locale bagno nell'appartamento 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.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ambito:

TUC Tessuto Urbano Consolidato – TRF Tessuto urbano di recente formazione - ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano – Tessuti di rinnovamento urbano – Ambiti dei piani regolatori recenti

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Milano rilasciava Licenza di Occupazione n. 284 in data 28.05.1955.

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.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): ---------

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

- Classe di fattibilità ecologica II – Fattibilità con modeste limitazioni

- Sensibilità paesaggistica bassa – 2

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

- Licenza per opere edilizie atti n. 50092/1177 del 03.06.1953 – corpo doppio di fabbrica di quattro piani eseguiti in sopralzo ad un preesistente edificio di due piani fuori terra a formazione locali ad uso abitazione;
- Licenza di occupazione n. 284 del 28.05.1955 atti n. 82394/18184 del 1954;
- Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato del 29.03.1954 – progetto n. 6408 del 12.09.1953 (Rif. Licenza di costruzione atti n. 50092/1177/1953).

In data 28.09.2021 il Comune di Milano – Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia comunicava che, in riferimento all'istanza di accesso agli atti presentata dall'esperto (PG 477120 del 08.09.2021) nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1980/1990, relativamente alle modifiche richieste.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla Licenza per opere edilizie atti n. 50092/1177 del 03.06.1953.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- gli infissi esterni sono stati realizzati sui muri perimetrali in posizione differente, con ogni probabilità in fase di realizzazione, allineati a quelli degli altri piani;

- nel locale bagno presenza di un gradino;

- nel locale camera la parete con porta di ingresso risulta spostata verso l'interno del locale, non più in linea con la parete del locale bagno, così che la superficie del locale camera risulta inferiore e la superficie del locale ingresso/disimpegno risulta superiore.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.

Costi stimati:

€ 3.000,00 presentazione autorizzazione in sanatoria solo per le modifiche interne, mentre per le modifiche esterne l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 11.11.1955.

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

- gli infissi esterni sono stati realizzati sui muri perimetrali in posizione differente, con ogni probabilità in fase di realizzazione, allineati a quelli degli altri piani;

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

- nel locale bagno presenza di un gradino;

- nel locale camera la parete con porta di ingresso risulta spostata verso l'interno del locale, non più in linea con la parete del locale bagno, così che la superficie del locale camera risulta inferiore e la superficie del locale ingresso/disimpegno risulta superiore;

- nel locale soggiorno/pranzo la parete a confine con altra proprietà risulta posizionata oltre il filo del pilastro, così che la superficie del locale soggiorno risulta maggiore.

sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili.

Costi stimati:

€ 300,00 presentazione nuova scheda catastale per abusi rilevati e aggiornamento intestazione.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO QUINTO				
appartamento	mq.	68,5	100%	68,5
balcone	mq.	1,8	50%	0,9
		70,3 mq. lordi		**69,4** **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.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 6,7 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

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

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Zona: Barona-Famagosta

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.550,00 (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 piano quinto con balcone	A3	69,4	€ 1.900,00	€ 131.860,00
				€ 131.860,00

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

****L'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia relativa alla modifica esterna, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.****

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

• **VALORE LOTTO 001**	€ 131.860,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.593,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 2.593,27
• 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:	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 119.373,73
arrotondato	**€ 119.000,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato a mezzo PEC copia al Creditore Procedente e all'esecutato tramite indirizzo e-mail comunicato il giorno del sopralluogo ***(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.

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119

Con ossequio.

Milano li: 24/11/2021 l'Esperto Nominato

ALLEGATI

1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario

1b) Accettazione incarico e giuramento esperto

2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario

3) Visura storica

4) Estratto di mappa

5) Planimetria catastale

6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene

7) Documentazione anagrafica debitore e occupante l'immobile

8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca

9) Atto di provenienza

10a) Ispezione ipotecaria

10b) Accettazione di eredità con beneficio di inventario

11a) Informazioni condominiali

11b) Regolamento di condominio

12a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Milano

12b) Risposte Comune di Milano e appuntamento Cittadella degli Archivi

12c) Pratiche edilizie reperite

13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi

13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

14) Attestazione di invio alle parti della perizia

Firmato Da: MARIANGELA SIRENA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: f75119