

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 1428/2019**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Negrotto n. 8

Appartamento posto al piano 2° (3° f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**  
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: fb@fbarchit.it  
Pec [flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it](mailto:flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Michele Pericle Negrotto n. 8

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 93, particella 89, subalterno 730**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è stata resa accessibile dalla Sig.ra OMISIS (debitrice esecutata). Il bene è da considerarsi libero in quanto i debitori risultano residenti in Rho (Mi) via Dante Alighieri n° 18. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione]

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 62.250,01.**

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN MILANO - VIA NEGROTTO N. 8**  
Appartamento posto al piano 2° (3° f.t.)

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Negrotto n. 8, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composto da un vano e servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **OMISIS** nato in FILIPPINE il 13/05/1962, c.f. OMISIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **OMISIS** nata in FILIPPINE il 14/11/1963, c.f. OMISIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile, richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 21.09.2021, i Sig.ri OMISIS e OMISIS (debitori esecutati) risultano essere tra loro coniugati a Escalante (Filippine) il 25.05.1991 ed entrambi residenti in Rho (MI), Via OMISIS. La famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dai debitori, da OMISIS nato l'8.07.1991 nelle Filippine e OMISIS nata il 13.05.1997 nelle Filippine.

*(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISIS); all. 02 - Certificato di stato civile (OMISIS))*

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestato 1: **OMISIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISIS;

Intestato 2: **OMISIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISIS;

Dati identificativi: **foglio 93, particella 89, subalterno 730.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 42 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 42 m<sup>2</sup>, rendita Euro 165,27

Indirizzo: Comune di Milano, Via Michele Pericle Negrotto n. 8, piano 2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0582885 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73358.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2003 derivante da: VARIAZIONE del 06/03/2003 protocollo n. 281985 in atti dal 06/03/2003 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14117.1/2003));

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 710, cat. C/2) dal 26/06/2001 derivante da: AMPLIAMENTO del 26/06/2001 protocollo n. 632506 in atti dal 26/06/2001 AMPLIAMENTO (n. 29220.1/2001);

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2001 derivante da: VARIAZIONE del 08/06/2001 protocollo n. 571541 in atti dal 08/06/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 25777.1/2001).

#### **1.4 Coerenze**

Cortile comune, sub.729, ballatoio comune, sub. 731.

*(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)*

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

nessuna.

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 180 mt. circa dal tram - linea 12; a 600 mt. circa dal bus - linea 57; dalla stazione ferroviaria di Villapizzone.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 Km dallo svincolo delle autostrade A4 e A8 (Milano-Varese).

### **2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, di 3 piani fuori terra, si inserisce all'interno di complesso edilizio con cortile interno comune. L'accesso pedonale al cortile avviene da Via Negrotto per mezzo di cancello in ferro con anta a battente; l'accesso carraio avviene dalla medesima via

per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ad apertura automatica. Dal cortile comune è possibile accedere al vano scala condominiale per mezzo di portone in ferro e vetri. Le unità immobiliari ai diversi piani sono distribuite per mezzo di ballatoio esterni con affaccio sul cortile comune.

- Struttura: muratura portante
- salai: in laterocemento;
- copertura a falde con manto in tegole;
- balconi: ballatori a sbalzo su mensole con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: intonacate;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- accesso pedonale al vano scala: porta in ferro e vetri con doppia anta a battente;
- scale: a rampe parallele;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Negrotto n. 8, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composto da un vano e servizi. L'appartamento risulta accessibile da ballatoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevati fenomeni infiltrativi dovuti ad umidità di risalita sia sul fronte del fabbricato prospiciente il ballatoio di distribuzione alle unità immobiliari, sia su alcune delle pareti interne dell'unità immobiliare; il pannello di rivestimento esterno della porta d'accesso all'appartamento risultava degradato soprattutto nella parte inferiore a causa delle predette infiltrazioni. Si è altresì rilevato che nel bagno la finestra presentava il vetro rotto.

#### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: blindata con pannelli in legno ed anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio con ante a battente;
- porte interne: in legno naturale con anta a battente;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella parte retropensili della zona cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia a gas destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: al colmo h. mt. 2.74, nel punto più basso h. mt. 2,30;
- condizioni generali: mediocri.

**2.4 Certificazioni energetiche:** Immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 11.11.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Gianmarco Antonio Caserta, è stata ricevuta dalla Sig.ra OMISIS (debitrice eseguita). Il bene è da considerarsi libero in quanto, come indicato nel certificato di residenza (*all. 01*) i debitori risultano residenti presso il Comune di Rho e l'immobile è saltuariamente usato dal figlio.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quali danti causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI6)*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 22.11.2019 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (*allegati 08 e 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica

nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) valide fino al 44.01.2022, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISIS

Proprietà per 1/2 di OMISIS

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISIS di Milano in data 16.04.2007 n. 6352/4467 di repertorio, registrato a Milano 1 il 19.04.2007 al n. 6536 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20.04.2007 ai nn. 29260/16720 a carico di OMISIS.

*(all. 08 - Atto di provenienza; all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza)*

**N.B.:** La scrivente segnala che nella certificazione notarile in atti il numero di repertorio dell'atto di provenienza sopra menzionato è erroneamente indicato con il rep. n. 29248. A seguito di reperimento della nota di trascrizione dell'atto di provenienza da parte della scrivente, sono stati rilevati i corretti riferimenti al fine di richiedere il suddetto atto presso l'archivio notarile del Comune di Milano.

#### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISIS dal 28.04.2003 al 20.04.2007

In forza di atto a rogito del Notaio OMISIS in data 28.04.2003 n. 29248/4873 di repertorio, registrato a Milano 6 il 12.05.2003 al n. 2139, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 30.04.2003 ai nn. 40273/27698 a carico di OMISIS e OMISIS.

Proprietà per 1/2 di OMISIS;

Proprietà per 1/2 di OMISIS dal 19.12.2001 al 30.04.2003

In forza di atto a rogito Notaio OMISIS in data 19.12.2001 n. 11956 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 28.12.2001 ai nn. 83634/56782 a carico di OMISIS, OMISIS e OMISIS.

**N.B.:** Come indica la certificazione notarile in atti, con tale atto i Sig.ri OMISIS e OMISIS acquistavano l'immobile come precedentemente identificato al catasto fabbricati: mappale 89, subalterno 710 del foglio 93, cat. C2 - Magazzini e locali di deposito - Cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione (Circolare 14 marzo 1992 n. 5).

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che fa stato fino al 22.11.2019 (*all. 07*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (*allegati 08 e 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*) valide fino al 24.10.2022, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 20.04.2007 ai nn. 29261/6789 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISIS in data 16.04.2007 rep. nn. 6353

a favore di OMISIS con sede a Milano, c.f. OMISIS  
contro OMISIS e OMISIS

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente.

**Ipoteca legale** iscritta il 14.09.2009 ai nn. 52463/10269 derivante da atto amministrativo dell' 8.09.2009

a favore di OMISIS con sede a Milano, c.f. OMISIS  
contro OMISIS

Importo ipoteca € 39.774,14 di cui € 19.887,07 di capitale.

Grava sulla quota di 1/2 del bene oggetto della presente.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 23.10.2019 rep. 29151 trascritto il 21.11.2019 ai nn. 87071/59438 contro OMISIS e OMISIS per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di OMISIS con sede a Milano, c.f. OMISIS.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.



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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore (all. 10) valide fino al 24.01.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Geom. OMISIS con studio in OMISIS – Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 16,385**

**Millesimi di riscaldamento:** riscaldamento autonomo

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione condominiale va dall'1 gennaio al 31 dicembre

Spese medie annue di gestione immobile: Euro 720,00 circa.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 632,39** di cui:

+ 33,27 Euro, importo relativo alla gestione ordinaria (dal 1.01.2020 al 31.12.2020)

- 665,66 Euro, importo relativo alla gestione ordinaria (come da preventivo - dal 1.01.2021 al 31.12.2021 - salvo consuntivo)

Eventuali spese straordinarie già deliberate 2020: Euro 120,00 (pagate).

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto.

*(all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)*

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:** non rilevati

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore all' 1.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - tessuto urbano consolidato" oltre a "tessuti urbani di recente formazione" e "ARU - ambiti di rinnovamento urbano"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 12.10.2021- PG 545790/2021

*(all. 12 – Richiesta di accesso atti del 12.10.2021)*

In data 18.10.2021 ha inoltrato richiesta di accesso atti all' Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana ed in pari data ha ricevuto comunicazione con la quale veniva precisato che ... "il primo impianto dell'edificio posto in via Michele Pericle Negrotto 8, già 2 (fonte Guida Savallo 1929), risulta già costruito prima del 1923 nella frazione Villapizzone del comune di Musocco e quindi gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili. Le comunico che la documentazione dei comuni aggregati a Milano con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923, compreso Musocco, non è mai pervenuta presso questo Archivio Storico Civico e probabilmente andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale".

*(all. 13 – Comunicazione Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco)*

In data 10.11.2021 ha ricevuto dal SUE del Comune di Milano comunicazione con la quale si precisava che "i fascicoli richiesti in atti Prog. 4232/2003 (costituito da P.G. 4331.176/2002 e P.G. 88301.400/2003) e Prog. 6784/2003 – P.G. 663909/2003 sono disponibili in formato digitale".

Relativamente alle P.E. ricevute in formato digitale, segnala tuttavia che:

- la pratica identificata con Prog. 6784/2003 – P.G. 663909 riguarda opere di modifiche interne relative ad unità immobiliare al piano 1° catasto fabbr. fg. 93, mapp. 89, bene estraneo alla procedura esecutiva in oggetto;
- la pratica identificata con 4232/2003, costituita dai P.G. 4331.176/2002 e P.G. 88301.400/2003, riguarda la realizzazione e successivo ampliamento del balcone di unità immobiliare al piano 1° catasto fabbr. fg. 93, mapp. 96, bene estraneo alla procedura esecutiva in oggetto;

*(all. 14 – Lettera SUE per reperimento atti digitali).*

Successivamente ha fissato visura atti mediante piattaforma telematica presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius in data 15.11.2021. La

scrivente segnala che nel corso della visura il fascicolo edilizio reso disponibile riguardava Nulla Osta n. 12400/1248 del 23.03.1928 relativo alla costruzione di una villetta e di un magazzino in Via Negrotto n. 8 (già 2), beni estranei alla presente procedura esecutiva.

In merito al reperimento di **DIA del 20.09.2002 P.G. 34500.176/2002**, i cui estremi sono stati desunti dall'atto di provenienza del bene (all. 08) la sottoscritta segnala che da informazioni assunte nel corso della visura atti, la pratica in oggetto riguarda opere di modifiche relative ad un edificio a destinazione industriale sito in Milano, Via Ripamonti n. 286.

*(all. 15 – Comunicazione SUE per DIA del 20.09.2002 P.G. 34500.176/2002)*

In data 17.11.2021 la sottoscritta inoltrava richiesta di informazioni all'Ufficio Condono del Comune di Milano per conoscere gli estremi di eventuali pratiche edilizie in sanatoria presentate per l'immobile in oggetto ed in pari data veniva informata che **“L'unico condono che include il 2 piano è il PG 174080/86 Conc. 13220/98”**; è stata pertanto richiesta visura del fascicolo edilizio presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano in data 17.11.2021 a mezzo PEC – PG 0643939 del 26/11/2021.

Il condono sopra citato (del 1986 rilasciato nel 1998) riguardava ... *“modifiche interne/esterne ai piani terreno, primo, secondo e terzo; ampliamento s.u. 137,48 mq. ad uso industriale al piano terra; trasformazione di locali s.p.p. posti al piano seminterrato in locali ad uso artigianale s.u. 205,15 mq.; trasformazione di locali ad uso agricolo posti al piano terra, in locali ad uso artigianale s.u. 121,26 mq. ampliamento s.u. 68,68 mq ad uso artigianale mediante sopraelevazione del piano terra”* per fabbricati al catasto foglio 93 mappali 89/90/99/100/101 - Subalterni 1/2/3/4/8/9/10/21/22/24/27.

*(all. 16 - Richiesta atti Uff. Condono del 17.11.202 e protocollo)*

Successivamente sollecitava riscontro dall'Ufficio condono e in data **21.12.2021** mediante comunicazione telefonica veniva esaminata la pratica, concernente richiesta di condono del 1986 e relativa concessione rilasciata nel 1998 N. 13220, con la quale, per le opere inerenti il piano secondo, veniva richiesta sanatoria esclusivamente per modifiche interne/esterne; non sono stati reperiti atti riguardanti cambi di destinazione d'uso.

La sottoscritta ritiene che tale condono edilizio non sia afferente l'intervento realizzato, che si configura presumibilmente in “recupero sottotetto”, con cambio d'uso da deposito a residenza; nonostante la pertinenza del condono sopra menzionato sia estremamente dubbia (in quanto le opere dovrebbero essere state realizzate tra il 2001 e il 2003 – intervallo di data tra le planimetrie catastali rilevate), si riserva di integrare la presente relazione successivamente alla visura atti del condono edilizio, qualora esso sia rilevante ai fini della conformità edilizia ed urbanistica del bene interessato.

Successivamente emergeva la necessità di appurare la natura delle opere riguardanti "VARIAZIONE del 08/06/2001 protocollo n. 571541 in atti dal 08/06/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE" come indicato nella visura catastale del bene. La scrivente ha richiesto pertanto "consultazione atti cartacei catasto fabbricati" all'Ufficio Provinciale Milano – Territorio in data 22.11.2021 ed ha ottenuto prenotazione per prima consultazione per il **13/12/2021**, a seguito della quale ha ottenuto una seconda prenotazione per la consultazione dei fascicoli per il **20.12.2021**.

In data **20.12.2021** effettuava **verifica del fascicolo catastale mediante visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Milano Via Daniele Manin 27**, dove reperiva **scheda n. MI0430579 dell'8.06.2001 relativa al Sub. 710**, cat. C2, cons. 114 m<sup>2</sup>, presentata per VARIAZIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE – FRAZIONAMENTO E FUSIONE, e **scheda n. MI0430581 del 26.06.2001 relativa al Sub. 710**, cat. C2, cons. 185 m<sup>2</sup>, presentata per AMPLIAMENTO; dal Sub. 710 quale si è originato l'attuale subalterno 730 con planimetria catastale presentata in data 6.03.2003.

*(all. 17 – Schede catastali n. MI0430579 e MI0430581 Sub. 710 e visura storica sub. 710)*

La sottoscritta precisa altresì che da esame dei fascicoli catastali dei vari corpi di fabbrica che costituiscono il complesso edilizio non è emersa alcuna scheda di impianto della porzione interessata del mappale 89 del foglio 93 (piano secondo).

Pertanto le uniche planimetrie rilevate sono quelle relative al sub. 710 (la prima, deposito di mq 114, la seconda, deposito variato nella consistenza mediante fusione, di mq 185).

La porzione immobiliare pignorata (sub. 730) deriva da VARIAZIONE e DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, del 6.03.2003.

Successivamente, in data 28 e 29.12.2021, ha effettuato un controllo dei dati (inerenti la vigente normativa urbanistico edilizia) contenuta nell'atto in autentica di provenienza Notaio OMISIS, mediante ricerca e acquisizione e/o visura dei precedenti atti di compravendita del bene (atto Notaio OMISIS del 28.04.2003 e atto Notaio Tommasi del 19.12.2001) ed ha rilevato incongruenze nella DIA del 2002 segnalata nell'atto Notaio Cesario (atto di provenienza a favore dei debitori), in quanto il n° di PG risultava errato;

in data 30.12.2021 effettuava infine **ulteriore richiesta di accesso atti edilizi al Sue del Comune di Milano al fine di segnalare la ricerca della pratica edilizia con la quale presumibilmente è stato effettuato "recupero sottotetto" da deposito (solaio) ad abitazioni con divisione del sottotetto in unità immobiliari**  
*(all. 18 – Richiesta di accesso atti del 30.12.2021).*

In data 17.01.2022 ha ricevuto mediante pec lettera dal SUE del Comune

di Milano che informava "... a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, si comunica che gli atti relativi identificati con P.G. 34600.176/2002 del 20/09/2002 indicati nella predetta istanza risultano irreperibili".

(all. 19 – Comunic. SUE irreperibilità DIA del 20.09.2002 P.G. 34600.176/2002)

## 7.2 Conformità edilizia

La scrivente ribadisce che, dalla disamina della documentazione reperita presso gli uffici preposti, meglio descritta al precedente paragrafo della relazione di stima, non è stata rilevata alcuna pratica edilizia che attesti lo stato dei luoghi come rilevato nel corso del sopralluogo in data 11.11.2021. In particolare non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente il "recupero sottotetto" del piano secondo dello stabile di Via Negrotto n. 8 che ha presumibilmente determinato l'attuale stato dei luoghi, come correttamente rappresentato nella planimetria catastale del 6.03.2003 (fig. 2), derivante dalla soppressione del precedente subalterno 710, rappresentato nella scheda n. MI0430581 presentata in data 26.06.2001 (Fig. 1), che identificava l'intero piano secondo dello stabile, indicandolo come "deposito".

A seguito di reiterate richieste di contatto con gli uffici preposti, la sottoscritta, mediante colloquio con un responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, ha appurato che, in mancanza di pratiche edilizie afferenti l'intervento realizzato (che si potrebbe configurare in "recupero sottotetto" con cambio d'uso da deposito a residenza), la sanabilità dell'irregolarità rilevata sia possibile mediante l'applicazione dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001 (cosiddetta **procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio**), come segue ...

*" Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio **applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale**".*

La scrivente non si può pertanto esprimersi precisamente in merito ai costi da sostenere al fine della regolarizzazione urbanistica ed edilizia della porzione pignorata, in quanto il valore del costo di produzione dovrà essere calcolato dal comune ove l'illecito è stato commesso; propone pertanto una riduzione del valore dell'immobile (oltre al 5% di prassi della sezione), pari al 15% del valore (si rinvia al paragrafo 9.4 "Adeguaamenti della stima").

Al fine di segnalare le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo si è tenuto conto di quanto rappresentato nella planimetria catastale del

26.06.2001 relativa al Sub. 710 con destinazione a deposito e nella planimetria catastale del 6.03.2003 relativa al Sub. 730 con destinazione abitazioni di tipo economico.

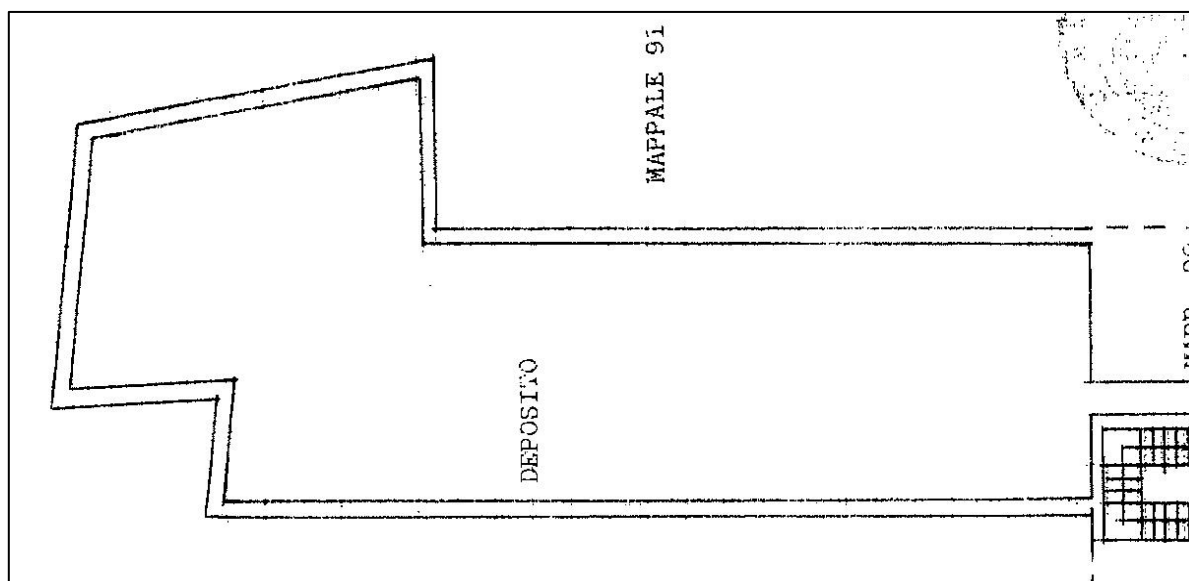


Fig. 1 - Scheda catastale n. MI0430581 del 26.06.2001 - Sub. 710

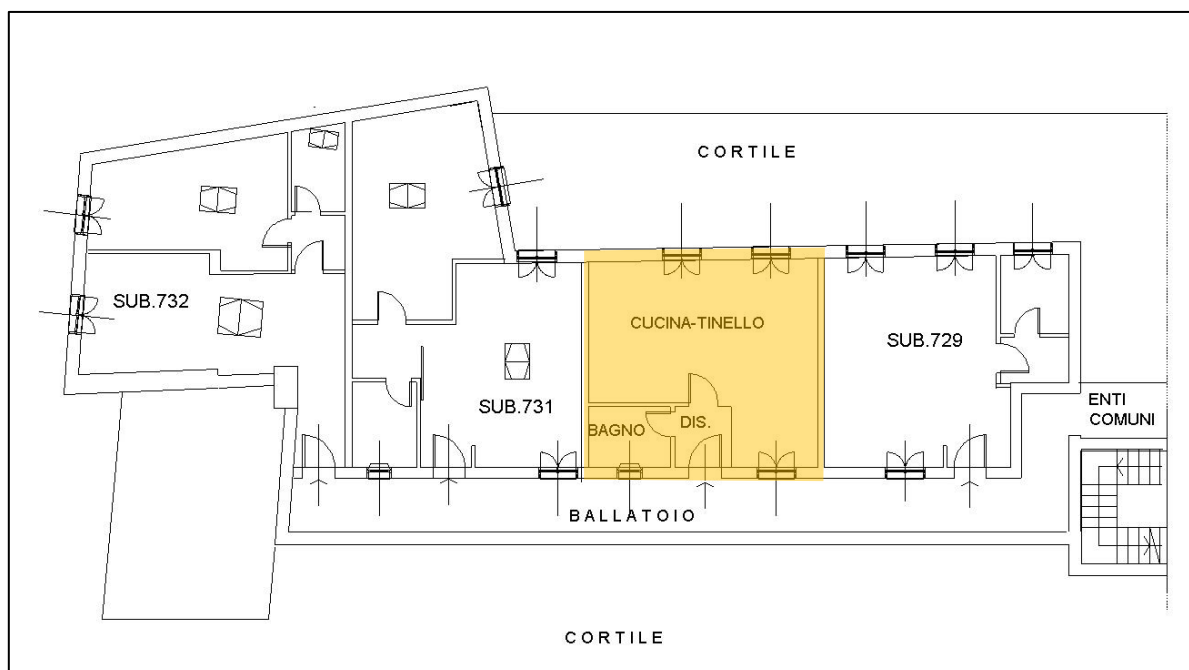


Fig. 2 - Planimetria castale del 6.03.2003 - Sub. 730 (Stato dei luoghi rilevato al sopralluogo dell'11.11.2021)

### 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.03.2003.

## 8 - CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il 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
9 -	Appartamento	mq.	41,37	100%	41,37
			<b>41,37</b>		<b>41,37</b>
			mq. lordi		mq. commerciali
<b>STIMA</b>					

## 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA - Codice zona: D30 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.650,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Milano/Settore Nord – Musocco - Villapizzone

Quotazioni appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita da € 1.900,00/mq. a € 2.800,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	41,37	€ 1.900,00	€ 78.603,00
				<b>€ 78.603,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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; la sottoscritta inoltre propone ulteriore riduzione pari al 15% per la rilevata carenza di pratiche edilizie e per eventuale sanabilità con la procedura della c.d. fiscalizzazione, regolata dall'art. 34 del d.p.r. n. 380 del 2001.



• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 78.603,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.930,15
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (15%) - indicative:	-€ 11.790,45
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 632,39
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 62.250,01</b>

**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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

La scrivente segnala presenza di fenomeni infiltrativi dovuti ad umidità di risalita sia sul fronte del fabbricato prospiciente il ballatoio di distribuzione alle unità immobiliari, sia su alcune pareti interni dell'unità immobiliare; il pannello di rivestimento della porta d'accesso all'appartamento risultava degradato a causa delle predette infiltrazioni.

Nella valutazione si è già tenuto conto di tale carente stato manutentivo e della necessità di intervenire per ricercare l'origine delle infiltrazioni, nonché dei costi necessari alla loro eliminazione.

---

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 25 gennaio 2022

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

### **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia (OMISIS);

all. 02 - Certificato di stato civile (OMISIS);

all. 03 - Visura storica per subalterno;

all. 04 - Planimetria catastale;

all. 05 - Estratto di mappa;

all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI6);

all. 07 - Certificazione notarile in atti;

all. 08 - Atto di provenienza;

all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza;

all. 10 - Ispezioni ipotecarie;

all. 11 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;

all. 12 - Richiesta di accesso atti del 13.10.2021;

all. 13 - Comunicazione Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco;

all. 14 - Lettera SUE per reperimento atti digitali;

all. 15 - Comunicazione SUE per DIA del 20.09.2002 P.G. 34500.176/2002;

all. 16 - Comunicazione Uff. Condonò del 17.11.2021;

all. 17 - Schede catastali n. MI0430579 e MI0430581 - Sub. 71 e visura storica sub. 710;

all. 18 - Richiesta accesso atti del 30.12.2021;

all. 19 - Comunic. SUE irrep. DIA 20.09.2002 P.G. 34600.1762002.