

Tribunale di Milano

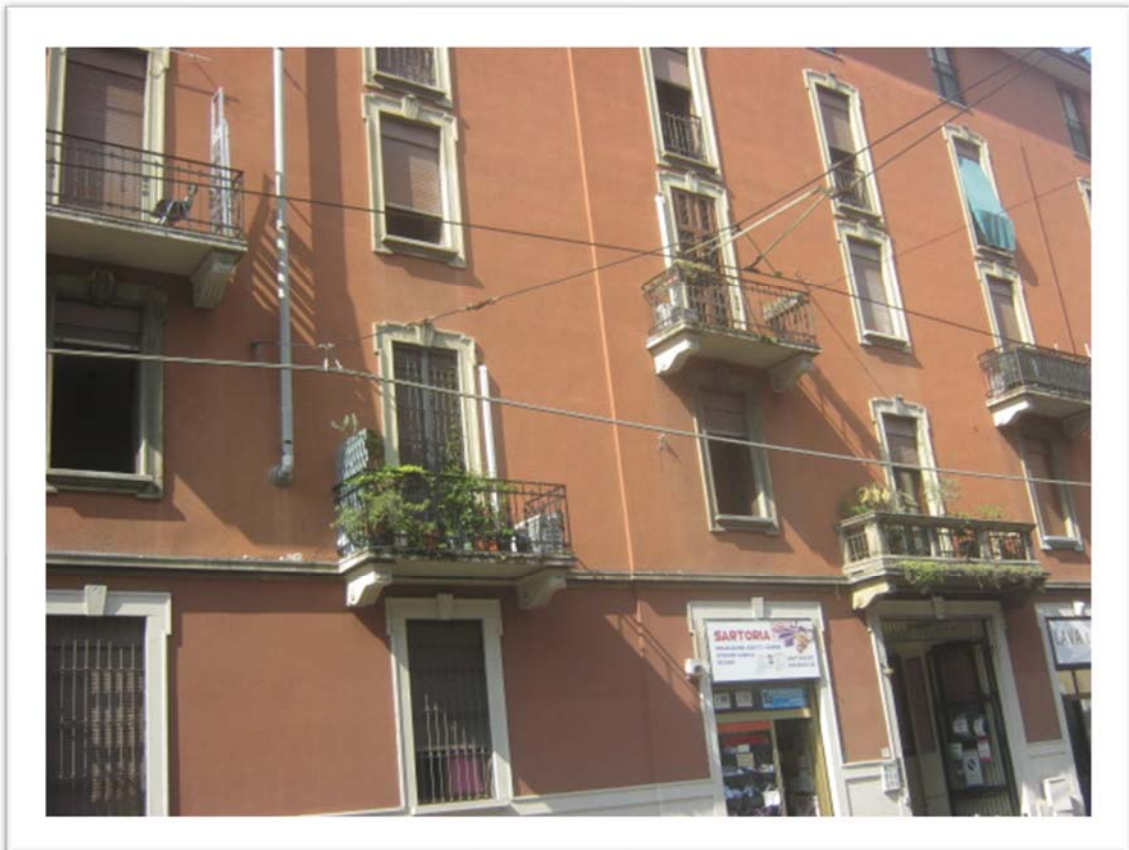
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 90/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Pellegrino Rossi N. 83



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in Milano (MI), via Pellegrino Rossi N. 83

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 72, particella 274, subalterno 513

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/10/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento staggito ed alla cantina di pertinenza alla presenza del Custode Giudiziario e del fabbro, l'immobile risultava libero da persone ma non da cose e risultava arredato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 2[^] in data 28/10/2021 ha comunicato che da

 in qualità di danti causa ed inerenti l'immobile segnalato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 87.000,00

da occupato: Non ricorre il caso

LOTTO 001

(Appartamento con annessa cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

In Comune di Milano via Pellegrino Rossi n. 83 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con annessa un vano di cantina al piano interrato.

(allegato 1: mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento

conjugato.

Pignoramento

di stato civile celibe.

A favore di CONDOMINIO VIA PELLEGRINO ROSSI N. 83 sede MILANO (MI), Codice fiscale 97337890152

Nota bene: dai **Certificati di Residenza** rilasciati Dal Comune di Milano del 21/10/2021 si evince che il

Si segnala inoltre che dai **Certificati Anagrafici di Stato Civile** rilasciati Dal Comune di Milano del 10/12/2021 si evince che il

(allegato 4: Certificati di residenza e di Stato Civile)

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(allegato 3: Visura Storica catastale - Planimetria catastale – Estratto di mappa)

Intestati:

- [REDACTED]
[REDACTED]

APPARTAMENTO + CANTINA

dati identificativi: **fg. 72 part. 274 sub. 513**

dati classamento: categoria **A/4**, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 53 m², Totale escluse aree scoperte: 53 m², rendita catastale € 232,41

Indirizzo: via PELLEGRINO ROSSI n. 83, piano 1-S1

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

Tale unità deriva con VARIAZIONE del 20/12/1993 in atti dall'11/03/1998 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 134613.1/1993) dalle unità sopresse al fg. 72 mapp.274 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9.

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: unità di terzi, via Pellegrino Rossi, altra unità di terzi, ballatoio comune da cui si accede a chiusura.
- della cantina: corridoio comune da cui si accede, cantina di terzi, terrapieno, cantine di terzi a chiusura.

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica, a traffico locale sostenuto

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Filiali bancarie (Intesa Sanpaolo, Ubi Banca, Banca Monte dei Paschi di Siena), un supermercato della catena commerciale Esselunga, negozi di diversa tipologia merceologica in via Pellegrino Rossi, una Farmacia Privata in via Pellegrino Rossi n. 44, un Ufficio delle Poste Italiane in via Pellegrino Rossi n. 15, scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado. Buona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. Dalla zona è agevolmente accessibile la scuola secondaria di 2° grado ovvero l'Istituto Professionale di Stato Paolo Frisi in via Amoretti posto nell'adiacente quartiere di Quarto Oggiaro. A circa 2,5 km è ubicato l'Ospedale Maggiore di Milano e a circa 2,7 km l'Ospedale Galeazzi

A circa 800 m dal fabbricato è ubicata Villa Litta Modignani realizzata nel '600, che ospita anche una biblioteca, e che ha una rilevanza non solo storica ma anche paesaggistica perchè circondata da un parco secolare. Sono presenti in zona un sufficiente numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive.

Principali collegamenti pubblici: linea del trasporto pubblico di superficie bus N. 70 a circa 30 metri dal fabbricato e stazione della linea della metropolitana M3 di Affori Centro a circa 60 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km innesto è ubicato l'innesto con l'Autostrada per Torino e Venezia.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di ringhiera di 5 piani fuori terra oltre interrato con numero due negozi al piano terra avente accesso dal civico 83 costruito alla fine anni degli anni '20 del secolo scorso.

- struttura: in muratura;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone in legno a doppia anta.
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale in scarse condizioni di manutenzione e conservazione;
- ascensore condominiale: ubicato esternamente al corpo di fabbrica con accesso dall'area comune condominiale;
- portineria: è attivo un servizio di custodia con appositi locali posti all'uscita dell'androne condominiale con ingresso dall'area comune condominiale;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.
(allegato 12: Documentazione fotografica)

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

In Comune di Milano via Pellegrino Rossi n. 83 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con annessa un vano di cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati ovest-est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza H= 1,90 m circa ed in cucina fino ad altezza H= 1,60 m circa;
- pavimenti: in marmette nel soggiorno e nella camera, in ceramica in monocottura nel bagno;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: in legno verniciato a doppia anta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione;
- porte interne: in legno e vetro smerigliato la porta di accesso al bagno; in legno verniciato colore bianco la porta di comunicazione tra soggiorno e camera da letto; non è installata la porta di accesso dal soggiorno all'antibagno;
- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con corpi riscaldanti a mezzo di radiatori in ghisa con installate valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale che è stata manomessa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, lavello e doccia con relativo piatto doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 3,28 m nella camera da letto, 3,31 m nel soggiorno e 3,30 m nel bagno mentre la cantina presenta una altezza di 3,27 m.
- condizioni generali dell'appartamento: scarso

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non tinteggiati.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato dove è ubicata l'unità staggita è posizionato in via Pellegrino Rossi al civico 83, in zona periferica di decentramento n. 9 del Comune di Milano, posta a Nord del tessuto urbano del Comune. La zona è raggiungibile in auto giungendo in p.le Maciachini, posto sulla 2^a circonvallazione in cui confluiscono sia via Jenner che via Marche, ed imboccando, in direzione nord, via Imbonati, che prosegue in via Pellegrino Rossi, si perviene al civico 83 del fabbricato dopo aver percorso circa 2,3 km da p.le Maciachini. Proseguendo nella stessa direzione, sempre verso nord, si giunge nel nucleo storico originario del quartiere di Affori. A poco più di un chilometro è ubicata la Stazione Nord Bovisa situata sul tronco comune alle linee Milano-Saronno e Milano-Asso e fruita da numerose linee del Passante Ferroviario delle Trenord (linee S1, S2, S3, S4, S12, S13) che la collegano con le altre zone di Milano. La zona è servita dalla linea di trasporto pubblico di superficie N. 70 che partendo da piazzale Maciachini, serve le fermate della linea metropolitana M3 (stazione di Dergano ed Affori Centro), e successivamente transita per l'Ospedale Galeazzi e termina la sua corsa nel cimitero di Bruzzano. La zona fruisce inoltre della linea delle M3 (linea gialla) la cui stazione più vicina è la fermata di Affori Centro dal fabbricato, in cui è ubicata l'unità staggita, a poche decine di metri. Dalla zona sono facilmente raggiungibili dai grandi poli sanitari a quelli universitari e della cultura quali gli ospedali Niguarda e Galeazzi, la facoltà di Ingegneria e Architettura del Politecnico alla Bovisa. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati ad uso residenziale di tipologia economica e/o popolare edificati a partire dai primi decenni del '900 con una edificazione di tipo intensivo, uno di fianco all'altro, con case aventi varie dimensioni e costruite in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive. Il quartiere è dotato dei principali servizi necessari per la vivibilità e si avvale di filiali bancarie (Intesa Sanpaolo, Ubi Banca, Banca Monte dei Paschi di Siena), di un'ampia gamma di negozi di diversa tipologia merceologica nell'adiacente via Pellegrino Rossi, del supermercato della catena commerciale Esselunga di via Pellegrino Rossi n. 63 posto nelle immediate adiacenze del fabbricato, della farmacia privata di via Pellegrino Rossi n. 44, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Pellegrino Rossi n.15, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado. Dalla zona è agevolmente accessibile la scuola secondaria di 2° grado ovvero l'Istituto Professionale di Stato Paolo Frisi di via Amoretti posto nell'adiacente quartiere di Quarto Oggiaro. Buona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. A circa 2,5 km è ubicato l'Ospedale Maggiore di Milano e a circa 2,7 km l'Ospedale Ga-

leazzi. A circa 800 m dal fabbricato è ubicata Villa Litta Modignani realizzata nel '600, che ospita anche una biblioteca, e che ha una rilevanza non solo storica ma anche paesaggistica perché circondata da un parco secolare. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico; risulta servita inoltre dalla linea del trasporto pubblico di superficie (bus n. 70) distante circa 30 m dal fabbricato e dalla vicina stazione di Affori centro della linea 3 "gialla" della metropolitana milanese posta a circa 60 m dal fabbricato. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano primo di un fabbricato di ringhiera che prospetta su via Pellegrino Rossi ed il fronte retro su un'area comune condominiale. Attraversato il portone di accesso si percorre l'androne comune, si svolta a sinistra e si accede, attraverso l'area comune pertinenziale, sia alle scale comuni condominiali o all'ascensore che conducono al ballatoio comune al piano primo da cui si accede all'unità. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 51,50 mq circa al piano primo oltre a 5,00 mq circa di cantina al piano interrato

Principali collegamenti pubblici: bus N. 70 di trasporto pubblico a circa 30 metri dal fabbricato e linea della metropolitana M3 a circa 60 m.

2.5. Certificazioni Energetiche:

Non è presente come da interrogazione effettuata al C.E.N.E.D. l'Attestato di Prestazione Energetica con interrogazione sull'unità immobiliare

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), come dichiaratoci dall'Amministratore *"è in corso ma non è ancora stato depositato"*.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina di pertinenza alla presenza del Custode Giudiziario avv. Antonio Zito staggito e risultava privo di occupanti. L'appartamento risultava arredato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NESSUNO. Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 2[^] in data 28/10/2021 ha comunicato che da "

[REDACTED]

(allegato 9: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] pro quota di ½, di Stato Civile coniugato come si desume dal Certificato di Stato Civile) e [redacted]

[redacted] di Stato Civile ignoto come si desume dal Certificato di Stato Civile (dichiaratosi entrambi celibi al momento dell'atto di acquisto) in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Sergio Luppi in data **07/06/2006 rep. N. 59924/7431, trascritto** a Milano 1 in data **14/06/2006 ai nn. 46207/26229** per acquisto dalla sig.ra [redacted].

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Milano come segue:

- l'appartamento ed annessa cantina sono identificati al Nceu di Milano al foglio 72, mappale 274, subalterno 513

(allegato 2: Atto di Provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

[redacted] l'immobile in oggetto è pervenuto in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Giuseppe Calafiori, in data **13/03/2003 rep. N. 44802**, trascritto a Milano 1 in data **02/04/2003 ai nn.32073/22513** per acquisto da AEDES – COOPERATIVA BENI IMMOBILI SELCIATORI E POSATORI A.R.L. con sede in Milano c.f. 03410970150.

In tale atto la sig.ra Grande Vincenzina acquista oltre all'unità oggetto della presente procedura esecutiva anche un box identificato al Nceu al fg. 72 mapp. 338 sub. 709 sempre sito in via Pellegrino Rossi 83 ma estraneo alla presente procedura esecutiva.

Al ventennio l'immobile era di proprietà della Società denominata [redacted] e con atto per **MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** a rogito dott. Salvo Morsello con sede in Bollate in data 28/09/2002 repertoriato al n. 42236, nota di trascrizione ai nn.61875/37448 del 08/10/2002 ebbe a modificare la denominazione in [redacted]

Successivamente tale atto è stato oggetto di **rettifica** con atto a rogito notaio dott. Salvo Morsello con sede in Bollate, in data 28/09/2002 repertoriato al nn.42236, nota di trascrizione ai nn. 66712/40303 in data 25/10/2002 in quanto nella formalità di riferimento di cui al quadro "A" riportava una indicazione incompleta del soggetto a favore e si dichiara inoltre quindi che la "[redacted]"

(allegato 8: ispezioni ipotecarie)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Rocco Mancuso in Lecce, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Lecce, alla data del 25/05/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione anche per immobile effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto di via Manin 27, alla data del 14/07/2021, 04/08/2021, 09/09/2021, 25/10/2021, 27/10/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
-
- Misure Penali
-
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
-
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso
-

Eventuali note: -

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il **14/06/2006** ai nn.**46208/9633** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio Luppi Sergio in data 07/06/2006 rep. 59925/7432, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara – S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto a Milano, Largo Cairoli N. 2/A, codice fiscale 03231270236, contro [REDACTED],
Importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale, durata 25 anni.
Si evidenzia che la suddetta ipoteca grava sull'immobile della presente Procedura Esecutiva (identificato al NCEU di Milano al foglio 72, mappale 274, subalterni 513.

Ipoteca legale -----

- Pignoramenti

Pignoramento del 17/12/2019 rep. 39252/2019, **trascritto il 27/01/2020** ai nn. Gen.**5238** Part. **3216** contro [REDACTED]
[REDACTED] **per la quota di ½ del diritto di piena proprietà** [REDACTED] **per la quota di ½ del diritto di piena proprietà**, in favore di CONDOMINIO DI VIA PELLEGRINO ROSSI N. 83 – MILANO con sede in Milano c.f. 97337890152.
Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano come segue:
- appartamento distinto al foglio 72, mappale 274, subalterno 513,

- Altre trascrizioni

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO dott. Domenico Basile – Amministratore Stabili via Chianciano 7 - Milano (MI) tel. 02/66200620, che in data 13/09/2021 ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'appartamento e della cantina di pertinenza: **10,13**

Millesimi di riscaldamento: **15,652**.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie **annue di gestione: tra € 1.800 e € 2.200**

Le spese condominiali insolute **nell'ultimo biennio**, con riferimento alla unità immobiliare Pignorata, ammontano a: **Euro 2.511,49** = come sotto specificato dall'Amministratore

-Esercizio 01/01/2021 – 31/12/2021 per Euro 720,56 (scadute 1^ + 2^ rata);

-Esercizio 01/01/2020 – 31/12/2020 per Euro 1.790,93 (Preventivo esercizio 01/01/2020-31/12/2020),

Il totale ad oggi (comunicazione datata 13/09/2021) **delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento all'unità immobiliare pignorata** di proprietà degli esecutati ammontano ad **Euro 7.192,94 al netto delle spese legali della procedura esecutiva.**

L'Amministratore ha specificato che non vi sono spese straordinarie in corso o scadute non pagate e di non essere a conoscenza di formalità vincoli e oneri condominiali gravanti sul bene.

(allegato 10: Dichiarazione dell'Amministratore)

(allegato 11: Regolamento di Condominio)

Cause in corso: lo studio dell'Amministratore ci ha comunicato che non esistono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio.

Eventuali problematiche strutturali: lo studio dell'Amministratore ci ha comunicato che non ci sono problematiche strutturali nè problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari.

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

NO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. Per giungere al piano primo non è possibile fruire delle scale prive di servo scala e l'ascensore non presenta i minimi di legge per essere fruito da portatori di handicap.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di ringhiera costituito di 5 piani fuori terra oltre interrato è stato edificato alla fine degli anni '20 del secolo scorso.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO in ambito TUC – "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO" normato dall'art. 2-2a in forza di PGT – Milano 2030 approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace dal 05/02/2020, data di pubblicazione sul B.U.R.L.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni dell'epoca.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

Si premette che trattasi di edificio realizzato antecedentemente alla data del 1 settembre 1967.

Sono state reperite nel fascicolo del fabbricato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza per Opere Edilizie rilasciata in data 22/02/1967 N. 359 (atti 2686/35)** rilasciata alla Società A.E.D.E.S. Cooperativa Case Popolari ed Operaie tra Selciatori e Posatori con sede in Milano.
(N.B. tale pratica è precedente alla data del 01/09/1967 ma è stata reperita nel fascicolo del fabbricato)
- **Licenza per Opere Edilizie rilasciata in data 15/03/1971 N. 370 (atti 243754/23902)** rilasciata alla Società A.E.D.E.S. Cooperativa Case Popolari ed Operaie tra Selciatori e Posatori con sede in Milano.
- **Licenza per Opere Edilizie in data 05/11/1974 N.2354 (atti 149543/3151/74)** rilasciata alla Società A.E.D.E.S. Cooperativa Case Popolari ed Operaie tra Selciatori e Posatori con sede in Milano.
- **Licenza per Opere Edilizie IN VARIANTE alla precedente in data 9/04/1975 N. 568 (atti 3184/24/75)** rilasciata alla Società A.E.D.E.S. Cooperativa Case Popolari ed Operaie fra Selciatori e Posatori con sede in Milano.

(allegato 5: Pratiche edilizie reperite e disegni di progetto)

- **Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 21/02/1997 al P.G. 2880.170/97.**

La sopra ultima pratica edilizia sopra indicata, NON E' STATO POSSIBILE VISIONARLA in quanto irreperibile come sotto meglio specificato.

Si segnala infatti che il Comune di Milano in data 16 Novembre 2021, con comunicazione pervenutami avente oggetto "*Istanza di accesso agli atti P.G. 369706 del 05/07/2021 - via Pellegrino Rossi 83, ha dichiarato che con "riferimento all'istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi degli uffici interessati, si comunica che gli atti relativi identificati con P.G. 2880.170/1997 indicati nella predetta istanza risultano irreperibili"*.

Si allega comunicazione dell'Archivio del Comune di Milano

(allegato 6: Dichiarazione di irreperibilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune).

A causa dell'irreperibilità dell'ultima pratica edilizia depositata e delle relative tavole di progetto, lo scrivente non ha potuto verificare la regolarità edilizia dell'immobile staggito e pertanto non può attestare la regolarità edilizia dell'immobile.

- LICENZA di **ABITABILITÀ** rilasciata in data 19/05/1931 – XI. A seguito di mia richiesta la Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio – Agibilità con Protocollo N. 598077 dell'08/11/2021 ha inviato il Certificato di Abitabilità rilasciato alla Cooperativa Edificatrice Case Popolari ed Economiche fra Selciatori e Posatori "AEDES.

(allegato 7: Rilascio Abitabilità del 1931)

Si fa osservare che non sono state reperite ulteriori richieste e/o rilascio di Abitabilità a seguito dell'intervento edilizio compreso tra il 1967 ed il 1975 indicate al presente Comma oltre al provvedimento sopra indicato.

Si ritiene pertanto che l'Amministratore debba farsi carico, supportato da un tecnico abilitato di richiedere l'Abitabilità corredandola dai documenti necessari dell'intero fabbricato con un costo presuntivo per ciascun condomino quantificabile in € 500

Costi stimati: € 500

7.2. Conformità edilizia:

In assenza dell'ultima pratica edilizia relativa al fabbricato, non è possibile attestare la regolarità o la non regolarità edilizia dell'immobile.

Costi stimati: ----

7.3. Conformità catastale:

Data l'irreperibilità dell'ultima pratica edilizia depositata e delle relative tavole di progetto, si è presa in considerazione la planimetria catastale, che è l'unico disegno disponibile.

Al sopralluogo l'appartamento staggito risultava conforme alla planimetria catastale.

Si segnala solamente che è stato ricavato sulla muratura soprastante l'ingresso un piccolo ripostiglio incassato nella muratura che non inficia la sostanziale conformità catastale.

Costi stimati: ----.

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 dallo 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:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq. | 51,5 | 100% | 51,5 |
| cantina | mq. | 5,0 | 25% | 1,3 |
| | | 56,5 | | 52,8 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min.: 1.350 / prezzo max.: 1.650 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min.: 4,7 / prezzo max.: 5,6 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Zona; Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona
 Valore minimo Euro 1.625 – Valore medio Euro 1.755 - Valore massimo Euro 1.886

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione | A4 | 52,8 | € 1.800,00 | € 95.040,00 |

€ 95.040,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| • VALORE LOTTO 001 | € 95.040,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 4.752,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 500,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente | -€ 2.511,49 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 87.276,51 |
| arrotondato | € 87.000,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni € 0,00
 Occupato : Non ricorre il caso

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.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Sull'immobile non sono stati stipulati contratti locativi

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 18/12/2021

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura storica catastale, planimetria catastale storica, estratto di mappa
- 4) Certificato di residenza e di Stato Civile degli esecutati
- 5) Pratiche edilizie reperite e disegni di progetto
- 6) Dichiarazione di irreperibilità della pratica edilizia rilasciata dal Comune
- 7) Rilascio dell'Abitabilità del 1931
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Dichiarazione Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi
- 10) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 11) Regolamento Condominio
- 12) Documentazione fotografica dell'immobile