

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 60/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Boniolo (ex ruolo dott.ssa Scirpo)**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare con cantina in Milano Piazza Schiavone n. 8



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Piazza Schiavone n. 8

Categoria: **A3**[Abitazione]

Dati Catastali: foglio **131**, particella **583**, subalterno **708**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000,00



LOTTO UNICO

Unità immobiliare con cantina

PREMESSE

- 1) Il pignoramento, che riguarda l'intero diritto di proprietà del bene, è stato eseguito in data 11 dicembre 2018 nei confronti, quanto a quota di metà indivisa, di _____ e, quanto alla residua quota di metà indivisa, nei confronti di _____ e, per essa, nei confronti degli eredi (rectius, chiamati all'eredità) e, segnatamente, lo stesso debitore esecutato, il sig. _____ nonché i figli, i sigg.ri _____, stante il decesso dell'anzidetta sig.ra _____
 - al riguardo, si sottolinea che il certificato di denuncia di successione in morte della sig. ra _____ per l'anzidetta quota di metà di proprietà, risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 5.09.2003, quanto ad _____
- 2) Il pignoramento è stato trascritto, in data 28 gennaio 2019, contro, quanto alla quota di 1/2 del bene, al sig. _____ e, quanto alla residua quota di 1/2, contro la sig.ra _____
- 3) Tutti gli anzidetti chiamati non hanno accettato, a seguito di actio interrogatoria, l'anzidetta eredità della de cuius _____. Pertanto, il Tribunale di Milano, in data 22 settembre 2020, nel dichiarare giacente l'eredità della sig.ra _____ a nominato, quale curatore della stessa, l'avv. Valentina Roberto.
- 4) All'anzidetto curatore dell'eredità giacente sono stati notificati in data 02/10/2020, copia autentica dell'atto di pignoramento, dell'istanza di vendita e del decreto ex art. 569 c.p.c.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Piazza Schiavone n. 8, ubicata al piano terra del fabbricato costituita da due locali con angolo cottura e bagno, con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:



quota di 1/9;

per quota di 1/9

dati identificativi: foglio **131**, particella **583**, subalterno **708**

dati classamento: cat. A/3; classe 3; zona cens. 2- consistenza 3 vani; sup. catastale tot. 48 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 348,61

indirizzo: Milano, PIAZZA ANDREA SCHIAVONE n. 8 piano: T-S1;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2007 protocollo n. MI0013875 in atti dal 09/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1105.1/2007);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/01/2006 protocollo n. MI0007001 in atti dal 09/01/2006 NEGOZIOABITAZIONE (n. 563.1/2006);
- VARIAZIONE del 05/02/1998 in atti dal 05/02/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 260751.1/1998) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi: foglio 131 particella 583 subb. 4 e 5

Precedenti identificativi: il sub. 708 del mapp. 583 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/01/2006 protocollo n. MI0007001 in atti dal 09/01/2006 NEGOZIOABITAZIONE con cui è stato soppresso il precedente sub. 701;

il sub. 701 del mapp. 583 deriva da VARIAZIONE del 05/02/1998 in atti dal 05/02/1998 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 260751.1/1998) con cui sono stati soppressi i precedenti identificativi: foglio 131 particella 583 subb. 4 e 5;

i subb. 4 e 5 del mapp. 583 derivano da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'unità: piazza Schiavone, proprietà di terzi, cortile interno e proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: corridoio comune, altra cantina, piazza Schiavone, altra cantina.

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

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 09/01/2006 + schede catastali precedenti; all. N. 4- Provenienze: copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante)

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

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona - Bovisa - periferica nord di Milano, vicino a Piazzale Lugano e Piazzale Bausan.

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: Buoni sono i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (tram linea 2; autobus linee, 90, 91 e 92) e sotterranei (MM3 Maciacchini e Dergano) ed il passante ferroviario della Bovisa.

Servizi offerti dalla zona: buona presenza nelle vicinanze di supermercati, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, uffici pubblici, banche, supermercati e spazi verdi.

Si segnala nelle vicinanze il Politecnico – Campus Bovisa – Facoltà Architettura.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

L'immobile oggetto della presente relazione si trova in zona periferica a nord della città, in Piazzale Schiavone n. 8, vicino a Piazzale Lugano e Piazzale Bausan, facente parte di un edificio condominiale composto da un corpo di fabbrica con fronte principale su Piazza Schiavone e secondario su cortile interno.

Il fabbricato, risalente presumibilmente alla metà degli anni '50 (gli atti di fabbrica sono risultati irreperibili), ubicato ad angolo sulla piazza, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica con cortile interno, costituito da 9 piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine.

Le facciate su strada, con zoccolatura in marmo per tutto il piano terra, sono rivestite in piastrelline tipo clinker; i balconi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice; le facciate interne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocre.



- Facciate esterne: rivestite in piastrelline tipo clinker colore beige con zoccolatura in marmo per tutto il piano terra in condizioni sufficienti;
- facciate interne: intonacate e tinteggiate di colore giallo in condizioni sufficienti;
- portone accesso fabbricato: ad anta doppia a battente in alluminio ottonato oltre sopra luce ad anta fissa vetrata in condizioni sufficienti;
- prima rampa scala: gradini in marmo in condizioni nella norma
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Abitazione

L'unità è posta al piano terra del fabbricato, con accesso da atrio di ingresso comune (il vano scala comune è dotato di ascensore), previa rampa di scala priva di servoscala, e successivamente, tramite ulteriore portoncino, dal cortile interno; l'unità, con doppia esposizione, a nord sul cortile interno ed a sud su piazza Schiavone, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale con parete cottura, un secondo locale, un piccolo disimpegno ed un bagno cieco (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice). Altezza interna netta mt. 3,84 circa; altezza interna netta in bagno mt. 2,26 circa (presenza di gradino); altezza interna netta nel disimpegno ribassato per formazione di rip. in quota mt. 2,42 circa.

Al piano primo interrato, con accesso dal cortile interno, è ubicata la cantina pertinenziale.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio a nord sul cortile interno ed a sud su piazza Schiavone
- porta di accesso: di tipo blindata pannellata in legno ed in lamiera sulle due facce in condizioni sufficienti;
- infissi esterni: finestre con serramenti in alluminio ottonato con doppi vetri in condizioni sufficienti oltre a piccola finestra con serramenti in ferro e vetri singoli;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc; presenti griglie in ferro a protezione
- porte interne: tipo a battente in legno e di tipo scorrevole interno muro in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di ripristino e nuova imbiancatura sopra la finestra ubicata sopra la porta di ingresso; in ceramica in bagno e nella zona cottura in condizioni sufficienti;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni sufficienti seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura (presenza di muffa e condensa);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni sufficienti seppur datate;
- impianto citofonico: presente e funzionante al sopralluogo;
- impianto elettrico: non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato con presenza di caloriferi
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico ubicato in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica



Cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone e pareti: a cemento

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto in data 04/11/2020

La scrivente, in data 04/11/2020, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dal _____, esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data 01/04/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 15/02/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 07/07/2021, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Al momento del pignoramento, l'immobile risultava di proprietà, per quota di metà, del sig. _____, e, per l'altra quota di metà, in difetto di accettazione da parte dei chiamati all'eredità, della sig.ra C _____, deceduta in data 15/11/2012. Si segnala, tuttavia, che in epoca successiva al pignoramento, i chiamati all'eredità non hanno accettato l'eredità della sig.ra _____, di guisa che il Tribunale di Milano, in data 22.09.2020, nel dichiarare giacente l'anzidetta eredità, ha nominato quale curatore della stessa l'avv. Valentina Roberto.

- ✓ La piena proprietà del bene era pervenuta ai Sigg.ri _____, esegutati, per compravendita dai Sigg. ri _____ con atto a rogito Notaio Rosanna Di Mauro di Milano **(all. 4- Provenienze)** in data 01/06/2006 n. 13240/8609 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 06/06/2006 ai nn. 43880/24867.**



Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.
(copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

Si riporta, come da premesse:

- ✓ Certificato di Denuncia di Successione in morte di ()
per la quota di 1/2 di proprietà, a favore di ()

_____ , trascritto a Milano 1 in data
05/09/2013 ai nn. 45083/33298, al quale NON è seguita accettazione di eredità espressa
o tacita in morte della :

4.2. Precedenti proprietà

- La piena proprietà del bene era pervenuta ai Sigg. ri ()
() per compravendita dalla Sig. ra () con atto a rogito Notaio
Clemente Michelarcangelo di Milano (**all. 4- Provenienze**) in data 26/02/1998 n.
137329/5343 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 03/03/1998 ai nn. 7710 /5379**.

(note di trascrizioni dei titoli e sintetici estratti dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente
stato alla data del 15/02/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all.
4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente
mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi
e per immobile, alla data del 07/07/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario **Iscritta a Milano 1 in data
06/06/2006 ai nn. 43881/9082** atto del 01/06/2006 rep. 13241/8610 a rogito Notaio Di
Mauro Rosanna di Milano (MI) a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI),
c.f. 00799960158 a carico degli esecutati ()

() per quota di 1/2 ciascuno in comunione legale, gravante sulla
piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 170.000,00



Importo complessivo Euro 255.000,00

Tasso interesse annuo 4.4%

Durata: 30 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/12/2018 rep. 42453, **trascritto a Milano 1 in data 28/01/2019 ai nn. 5608/3679** promosso da PENELOPE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 00208740266, contro gli esecutati, F

per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5 Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 07/07/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Canevari, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 23/06/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione anno 2021 spese ordinarie + straordinarie (deliberate ad ottobre 2020) - al 30/06/2021 insoluto: € 1.941,28 (come da estratto conto ricevuto dall'amministratore)

Gestione anno 2020 spese ordinarie + straordinarie (deliberate ad ottobre 2020) - insoluto: € 2.551,15 (come da estratto conto ricevuto dall'amministratore)

Tot. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 4.492,43

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 1.250,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 21,10 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che per il fabbricato sono in programma lavori di manutenzione straordinaria (è stata deliberata a ottobre 2020 la manutenzione della caldaia) e che non sono presenti cause condominiali/private o problematiche condominiali o con i vicini.

L'amministratore riporta inoltre che è in corso la redazione del Cis (Certificato Idoneità statica)



e che non è presente amianto nel fabbricato.

L'amministratore riporta infine di non essere in possesso del 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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI) Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)- Allineamento di almeno il 50% di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili**, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).
- la scrivente ha tuttavia rinvenuto le originarie schede catastali (subb. 4 e 5) del 1956.

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata la seguente pratica edilizia, come rinvenuta da ispezione on-line effettuata dalla scrivente e come riportato nell'atto di provenienza:

- DIA, pratica N. 3820/2005, Prot. N. 378046000/2005 del 19/04/2005, per le seguenti opere: "P.ZZA SCHIAVONE, 8 PIANO TERRA - modifica destinazione d'uso da labor/negozio in abitazione al piano terreno con opere interne ed esterne (senza aggravio standard)". STATO: ammissibile
- Per quanto riguarda la suddetta pratica, Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili**, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie)
- la scrivente ha tuttavia rinvenuto la scheda catastale precedente (sub. 701) nella quale l'unità era già rappresentata con l'attuale consistenza.

Note: La scrivente non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o



incomplete ricevute dagli uffici preposti.

(Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica e pratica Prog 3820/05 irreperibili ricevuta dal Comune; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (04/11/2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 09/01/2006 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- formazione di ripostiglio in quota nel disimpegno tra zona giorno e zona notte accessibile tramite scaletta in legno.

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici ed eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità) e la successiva pratica del 2005 per: " *modifica destinazione d'uso da labor/negozio in abitazione al piano terreno con opere interne ed esterne (senza aggravio standard)*", non sono state rinvenute dal Comune di Milano; non si è potuto verificare quindi la conformità tra quanto rappresentato nei tipi grafici e quanto effettivamente realizzato, né le condizioni necessarie per il cambio d'uso a residenziale, né eventuali osservazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti.

L'eventuale futuro aggiudicatario, pertanto, richiamato tutto quanto sopra esposto, potrà provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) alla regolarizzazione di quanto realizzato (non essendo stata rinvenuta la pratica del 2005 per le modifiche con cambio d'uso) con pratica edilizia a sanatoria onerosa, compiendo inoltre tutte le verifiche ed adempimenti necessari compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli, nonché l'aggiornamento catastale (il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste).

La scrivente, pertanto, non potendo riportare la legittimità e congruità edilizia del bene, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 4 %.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| destinazione CORPO A | U.M. | sup. lorda circa | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|---------------------|--------|--|
| unità imm. | mq. | 46,4 | 100% | 46,4 |
| cantina | mq. | 15,0 | 25% | 3,8 |
| | | 61,4 | | 50,2 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali arrof. 50,00 mq |



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – piazza di Milano- zona: periferica Bovisa, Bausan, Imbonati.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3. Valutazione:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale circa | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica | A3 | 50,0 | € 2.200,00 | € 110.000,00 |
| | | | | € 110.000,00 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 9% come segue: 5% come da prassi di sezione dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e 4% per quanto riportato ai punti 7.2 + 7.3 (conformità edilizia, catastale e urbanistica).

LOTTO UNICO

- Valore € 110.000,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 5.500,00
 - Spese OMNICOMPRESIVE di regolarizzazione edilizia/urbanistica/amministrativa/e/o catastale
 - comprese spese tecniche e/o per demolizioni, ripristino, etc. di massima ed a forfait: ulteriore 4% (come da punti 7.2 e 7.3): -€ 4.400,00
 - Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore -€ 4.492,43
-
- € 95.607,57**

| | |
|---|--------------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 96.000,00 |
| | arrotondato |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 22/07/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU + schede precedenti

Allegati N. 2-Relazione notarile in atti

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia semplice atto ricevuto dal notaio rogante + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica e pratica edilizia del 2005 irreperibili ricevuta dal Comune

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

