

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G.E. **878/16**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

Via Carlo Tenca n. 22 – 20124 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnico@gmb.fastwebnet.it
studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Esperto: Geom. Michele Berardini

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

In comune di Milano via Lodovico il Moro n. 133: appartamento al piano primo collegato con sovrastante sottotetto s.p.p. piano secondo

N.C.E.U. Foglio 570 mappale 27 subalterno 506

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: risulta un contratto di locazione stipulato tra gli esecutati, vedi quanto indicato al relativo capitolo, per il quale si lascia al G.E. ogni valutazione in merito

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 220.000,00 / €. 209.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 154.000,00 / €. 146.300,00

**Bene immobile sito in comune di Milano
Via Lodovico il Moro n. 133 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via C. Tenca civico 22, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 16/5/2016 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 24/5/2016. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Federica Sangiovanni.

Lo scrivente in data 2/6/2016 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal custode giudiziario per il giorno venerdì 22/7/2016 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di causa sito in Milano via Lodovico il Moro n. 133.

[REDAZIONE], che hanno permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al sottoscritto ed al custode giudiziario nonché al legale del creditore precedente.

In tale sede lo scrivente ha consegnato raccomandata a mano, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni e documenti.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 11/4/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 18/4/2016 ai n.ri 23971/16132

A favore: [REDAZIONE]

Contro: [REDAZIONE] intera proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via Ludovico il Moro n. 133, unità immobiliare piano 1/2 censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 570 mappale 27 subalterno 506 z.c. 3 cat. A/3 cl. 3 vani 4.

Osservazioni

Premesso che il pignoramento risulta trascritto contro l'intestatario dell'immobile in oggetto, si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla titolarità dell'immobile pignorato, stante la situazione derivante dalle Sentenze del Tribunale di Milano a seguito delle domande giudiziali indicate al capitolo 4.1.1. con conseguenti annotazioni di inefficacia totale per la compravendita indicata al capitolo 6.1.1 e per la donazione indicata al capitolo 6.2.1.

Nel pignoramento, nonché in altri documenti e nella visura catastale, l'immobile in oggetto è indicato con l'indirizzo via Ludovico il Moro, mentre in altri atti e per il Comune di Milano toponomasticamente risulta essere via Lodovico il Moro, e con quest'ultimo indirizzo viene identificato nella presente relazione.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via Lodovico il Moro n. 133, appartamento al piano primo composto da due locali oltre servizi, collegato tramite scala interna con il sovrastante piano secondo sottotetto composto da locale stenditoio e due soffitte s.p.p.

Coerenze appartamento piano primo da nord-ovest in senso orario: via Lodovico il Moro, altra unità, corridoio comune, altra unità, altra proprietà al mappale 230.

Coerenze sottotetto piano secondo da nord-ovest in senso orario: via Lodovico il Moro, altra unità, altra unità, altra proprietà al mappale 230.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **100,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:

intestazione:

[REDACTED]

intera proprietà

censimento:

Foglio 570 – mappale 27 – subalterno 506 – via Ludovico il Moro n. 133 – piano 1/2 – z.c. 3 – categoria A/3 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale non indicata – rendita €. 454,48. (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 25/5/1999 prot. 364749).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata**

In comune di Milano via Lodovico il Moro n. 133.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Lodovico il Moro n. 133 nella periferia sud-ovest della città, in una zona a sud del Naviglio Grande e nei pressi del confine con il comune di Corsico denominata "Ronchetto sul Naviglio", dotata dei necessari servizi.

La via Lodovico il Moro è di fatto una parte della strada "vecchia Vigevanese" che scorre lungo il suddetto Naviglio.

Caratteristiche

Il complesso immobiliare al civico 133 è una classica "casa di corte", risalente ai primi del Novecento, composta da più fabbricati costruiti intorno ad una corte comune; parte della stessa è in stile "vecchia Milano di ringhiera" e presenta pertanto verso corte i classici ballatoi comuni.

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, si eleva per due piani fuori terra e presenta: struttura portante in muratura; facciate tinteggiate in intonaco civile con zoccolatura in pietra esternamente ed in cemento internamente; tetto a falde inclinate, con struttura in legno e copertura in tegole.

Al piano terreno risultano anche delle attività commerciali con vetrine verso strada.

L'accesso alla corte avviene tramite androne pedonale/carrabile, chiuso verso strada da portone in legno a due battenti con inserita portina, pavimentato in porfido e con pareti tinteggiate. Dall'altro lato dell'androne un'apertura priva di serramento immette nella corte che presenta pavimentazione in porfido piuttosto che beola e zone a verde. Subito entrati nella corte, sulla sinistra risulta una scala esterna che conduce sino al piano primo della porzione di fabbricato comprendente l'appartamento pignorato.

La scala, con pedate in pietra e ringhiera in profilato di ferro, conduce sino ad un piccolo ballatoio al piano primo avente simili caratteristiche e dal quale un'apertura priva di serramento immette nel corridoio interno comune.

Su tale corridoio, pavimentato in cotto e con pareti tinteggiate, si aprono le porte di alcune unità immobiliari tra cui l'appartamento in oggetto.

Il fabbricato, sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico, risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Premesso che l'immobile pignorato è posto su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto collegati tramite scala interna, al piano primo risulta l'abitazione composta da: soggiorno, cucina, camera, bagno con ripostiglio, disimpegni oltre piccolo balconcino.

Al sovrastante piano secondo sottotetto risulta un locale autorizzato come stenditoio (impropriamente utilizzato come camera) e due soffitte s.p.p. (una delle quali impropriamente utilizzata come camera).

L'abitazione al piano primo prospetta su due fronti ortogonali, ovvero sulla via Lodovico il Moro e su proprietà di terzi.

Il piccolo balcone è a servizio del locale soggiorno, dal quale diparte la scala con struttura in legno comunicante con il sottotetto.

Soggiorno, cucina ed i due disimpegni sono pavimentati in piastrelle di ceramica tipo cotto ed hanno pareti tinteggiate; nella cucina, ove la stessa è attrezzata, le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica e risultano degli arredi fissi in muratura sempre rivestiti in ceramica; parte del soffitto del soggiorno presenta rivestimento e travi in legno a vista. Nella camera il pavimento è in parquet di legno e le pareti sono tinteggiate.

Nel bagno si riscontra una parte pavimentata in ceramica con pareti tinteggiate e parzialmente rivestite in ceramica, ed una parte pavimentata in parquet di legno con pareti tinteggiate di fatto comprendente anche il ripostiglio con stesse finiture e chiuso da porta a soffietto (quest'ultima zona era già parte della camera).

Il balcone ha soletta in pietra e parapetto in ferro battuto.

La quota di pavimento del piano primo è di poco rialzata rispetto alla quota di pavimento del corridoio comune, risultando pertanto un gradino nella soglia d'ingresso.

Nel bagno sono in opera: vasca piccola, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno (la porta della cucina con apertura a libro), mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da persiane in legno scorrevoli (nel bagno in metallo con apertura a ventola). La porta d'ingresso è blindata.

L'originaria altezza dei locali al piano primo è pari a circa m. 3,30 per quanto il soffitto nella maggior parte dell'abitazione è stato ribassato con struttura che ha ridotto l'altezza effettiva a circa m. 2,70. Nel disimpegno zona notte l'altezza è pari a circa m. 2,20 stante che sopra lo stesso risulta un ripostiglio aereo con apertura verso la camera priva di sportello.

Al piano sottotetto il locale autorizzato come stenditoio, in cui sbarca la scala, presenta pavimento in assi di legno e pareti tinteggiate; il soffitto spiovente ha rivestimento in cartongesso nonché travi in legno del tetto a vista, e vi è inserito un lucernario in legno e vetro.

Una delle due soffitte s.p.p. impropriamente utilizzata come camera, presenta pavimento in parquet di legno e pareti tinteggiate con a vista delle travi in legno; il soffitto spiovente ha rivestimento in perlinato di legno oltre trave, e vi è inserito un lucernario in legno e vetro.

L'altra soffitta s.p.p. risulta ancora al rustico e presenta pavimento in cemento e pareti con murature a vista; il soffitto spiovente presenta a vista la struttura in legno del tetto e sovrastante copertura (struttura che poggia anche su blocchi di muratura interni).

L'altezza del sottotetto locale stenditoio varia da circa m. 1,40 a m. 2,25 sottotrave.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia murale posizionata in cucina, è diffuso da radiatori. Nella soffitta s.p.p. usata come camera si rileva un impianto di condizionamento con split interno e motore esterno sopra il tetto (di cui non è dato sapere se funzionante). L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.1.)

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	506	appartamento	1	76,10	100%	76,10
unico	506	balcone	1	0,80	30%	0,24
unico	506	locale stenditoio	2	15,50	40%	6,20
unico	506	soffitta s.p.p. con finiture	2	26,50	40%	10,60
unico	506	soffitta s.p.p. al rustico	2	26,30	25%	6,58
unico	506	vano chiuso	2	7,70	0%	0,00

Totale superficie commerciale circa mq.

99,72

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

100,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà ed eseguiti per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, così come la proprietà per quanto riguarda l'immobile pignorato.

A seguito delle verifiche eseguite al Catasto Energetico si è avuto modo di apprendere che l'appartamento (sub. 506) è dotato di un proprio A.C.E. Attestato di Certificazione Energetica, con codice identificativo 15146-001057/11 registrato il 16/1/2011 e valido fino al 16/1/2021, a firma del certificatore energetico [REDACTED].

Si fa presente che eventuali copie in originale di tale certificazione, qualora utili ai fini della vendita giudiziaria, dovranno esser direttamente richieste alla proprietà piuttosto che al suddetto Certificatore (tale certificato risulta allegato alla compravendita indicata al capitolo 6.1.).

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo è stato dichiarato che l'appartamento è abitato [REDACTED].

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei debitori eseguiti è risultato l'esistenza di un contratto di locazione uso abitazione con canone libero, avente come oggetto l'appartamento pignorato, stipulato il 12/4/2011 tra [REDACTED]

[REDACTED] (locatore) e [REDACTED] (conduttore) della durata di anni quattro con decorrenza dal 12/4/2011 e scadenza il 12/4/2015 (con rinnovo per altri quattro anni salvo diniego o recesso, come indicato nello stesso contratto), registrato all'Agenzia delle Entrate di

Milano 5 in data 21/4/2011 al n. 3049 serie 3 (qui allegato) per il quale non risultano pagamenti di rinnovo alla prima scadenza.

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per il suddetto contratto di locazione lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni immobiliari simili, ritenendo non del tutto congruo il canone di locazione annuo pari a €. 4.000,00.

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso (vedi anche osservazioni iniziali in merito alla titolarità dell'immobile).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione): a favore [REDACTED]
[REDACTED], trascritta il 8/4/2011 ai n.ri 20958/13794
contro [REDACTED]

[REDACTED], con la quale si chiede al Tribunale di Milano di dichiarare inefficace e quindi revocare l'atto di donazione in data 17/3/2010 notaio dr. [REDACTED] rep. 19325/13137, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 25/3/2010 ai n.ri 16836/10697 (trascrizione avente come oggetto immobile di cui al capitolo 1). Tale formalità non compare nei certificati ipotecari ventennali allegati agli atti di causa, in quanto gli stessi sono stati richiesti per i soggetti contro sino alle date di trascrizione della donazione e della vendita di fatto precedenti alla trascrizione della suddetta domanda giudiziale. La trascrizione della suddetta donazione risulta annotata di inefficacia totale con formalità trascritta a Milano 1° il 26/5/2014 ai n.ri 25809/2927, derivante da Sentenza del Tribunale di Milano in data 17/3/2014 n. 3912.

domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione): a favore [REDACTED]
[REDACTED], trascritta il 12/8/2014 ai n.ri 43792/32132
contro [REDACTED]

[REDACTED], con la quale si chiede al Tribunale di Milano di dichiarare inefficace e quindi revocare la compravendita in data 18/1/2011 notaio dr. [REDACTED] rep. 20484/13952, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 26/1/2011 ai n.ri 4364/3061 (trascrizione avente come oggetto immobile di cui al capitolo 1). Tale formalità compare nei certificati ipotecari ventennali allegati agli atti di causa. La trascrizione della suddetta compravendita risulta annotata di inefficacia totale con formalità trascritta a Milano 1° il 18/2/2016 ai n.ri 9367/1541, derivante da Sentenza del Tribunale di Milano in data 15/12/2015 n. 14669.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:
nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 14/7/2016)

4.2.1. iscrizioni: nessuna

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [REDACTED],
trascritto il 18/4/2016 ai n.ri 23971/16132 contro [REDACTED]
[REDACTED]. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto lo stato autorizzato deriva dalla Concessione in sanatoria indicata al capitolo 7.1. e relativi tipi planimetrici, rappresentato anche nella planimetria catastale per quanto in quest'ultima il locale sottotetto autorizzato come stenditoio è erroneamente indicato come stanza.

in sede di sopralluogo si è rilevato che lo stato di fatto attuale è difforme rispetto allo stato autorizzato stante:

- diversa distribuzione di spazi interni al piano primo tra cui inversione dei locali soggiorno e cucina
- riduzione della superficie della camera che risulta di poco inferiore rispetto alle normative vigenti, pertanto da modificare interessando anche una zona del bagno con ripostiglio (già parte della camera autorizzata)
- manca la porta nel vano di passaggio tra soggiorno e disimpegno bagno
- ribassamento dell'originaria altezza nella maggior parte dei locali al piano primo, con formazione di ripostiglio aereo sopra il disimpegno del bagno con apertura priva di sportello verso la camera
- locale autorizzato come stenditoio al piano sottotetto impropriamente utilizzato come cameretta, e pertanto da ripristinare all'uso autorizzato
- una delle due soffitte s.p.p. impropriamente utilizzata come camera, e pertanto da ripristinare all'uso autorizzato
- formazione di lucernario in una soffitta s.p.p.
- altezze del piano sottotetto differenti rispetto a come indicate nello stato autorizzato

Fermo restando il ripristino all'uso autorizzato del locale stenditoio e di una delle due soffitte s.p.p. nel sottotetto, le altre difformità dovranno essere sanate e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, vedi quanto detto al punto precedente, precisando che nella stessa il locale autorizzato come stenditoio è impropriamente indicato come stanza.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00 / 8.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 28/9/2016 dichiarazione con allegato, da cui risulta che l'importo totale dovuto dalla proprietà per l'immobile pignorato ammonta a **€. 445,90** (comprensivo di rata attualmente non ancora scaduta)

Da tale documentazione si rileva altresì:

- millesimi di proprietà: 53,79
- spese ordinarie medie annue: circa €. 1.100,00
- non vi sono spese straordinarie deliberate

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

[REDACTED]
intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 18/1/2011 notaio dr. [REDACTED] rep. 20484/13952, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 26/1/2011 ai n.ri 4364/3061, per acquisto da [REDACTED] (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria), precisando che oltre l'intera proprietà dell'immobile in oggetto risulta compravenduto anche l'intera proprietà di altro immobile posto in altra provincia e non oggetto della presente procedura.

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

[REDACTED].
La trascrizione della suddetta compravendita risulta annotata di inefficacia totale con formalità trascritta a Milano 1° il 18/2/2016 ai n.ri 9367/1541, derivante da Sentenza del Tribunale di Milano in data 15/12/2015 n. 14669.

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla titolarità dell'immobile pignorato, stante la situazione derivante dalle Sentenze del Tribunale di Milano a seguito delle domande giudiziali indicate al capitolo 4.1.1. con conseguenti annotazioni di inefficacia totale per la compravendita indicata al capitolo 6.1.1 e per la donazione indicata al capitolo 6.2.1.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio per come risultante dalla certificazione ipotecaria allegata agli atti di causa e dalle ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. [REDACTED], per l'intera proprietà, in forza di donazione accettata in data 17/3/2010 notaio dr. [REDACTED] rep. 19325/13137, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 25/3/2010 ai n.ri 16836/10697, con la quale [REDACTED] la quota 1/2 proprietà dell'immobile in oggetto (oltre quota di proprietà di altro immobile, posto in altra provincia e non oggetto della presente procedura), già [REDACTED] della residua quota 1/2 proprietà in forza di atto riportato al punto successivo. La trascrizione della suddetta donazione risulta annotata di inefficacia totale con formalità trascritta a Milano 1° il 26/5/2014 ai n.ri 25809/2927, derivante da Sentenza del Tribunale di Milano in data 17/3/2014 n. 3912.

6.2.2. [REDACTED], per l'intera proprietà (quota ½ ciascuno), in forza di compravendita in data 1/10/1999 notaio dr. [REDACTED] rep. 2596/947, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 6/10/1999 ai n.ri 50060/33351, nonché in forza [REDACTED] in forza di atto in data 14/9/2009 notaio dr. [REDACTED] rep. 18523/12573, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 21/9/2009 ai n.ri 53454/34976.

6.2.3. [REDACTED], per l'intera proprietà, in forza di compravendita in data 26/6/1995 notaio dr. [REDACTED] rep. 163864, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 7/7/1995 ai n.ri 24893/16797.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Successivamente a tale data per l'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente pratica edilizia:

7.1. Concessione in sanatoria n. 16210 del 8/7/2003 Atti 65701.400/1987, a seguito di domanda di condono presentata il 16/3/1987 per modifiche interne all'appartamento al piano primo con accorpamento di un locale e formazione di scala interna; ampliamento del sottotetto ad uso stenditoio di mq. 13,22, corredata di Certificazione di Abitabilità/Agibilità pari numero/Atti rilasciata in pari data.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con sovrastante sottotetto	100,00	€ 220.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con sovrastante sottotetto	€ 220.000,00	€ 154.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria:

- € 11.000,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.):

già dedotte

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla ulteriore decurtazione da applicare alle suddette valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta, derivante dalla situazione condominiale (vedi capitolo 5).

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con sovrastante sottotetto	€ 220.000,00	€ 209.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con sovrastante sottotetto	€ 154.000,00	€ 146.300,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 14 Novembre 2016

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 13 tavole fotografiche per n. 26 fotografie
- pratica edilizia
- certificato anagrafico
- compravendita 2011 e nota di trascrizione
- donazione 2010 e nota di trascrizione
- nota trascrizione 2009 [REDACTED]
- compravendita 1999 e nota di trascrizione
- nota trascrizione domanda giudiziale 2011 e Sentenza 3912/2014
- nota trascrizione domanda giudiziale 2014 e Sentenza 14669/2015
- contratto di locazione
- raccomandata alla proprietà/esecutari
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio con allegato
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita)