

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **2182/14 + 1380/16**

Giudice: Dott.ssa Francesca Cataudella



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: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Francesca Cataudella
Esperto: Geom. Michele Berardini

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotti “1-2-3-4-5”**“Lotto 1”**

In comune di Milano via Sapri n. 46: appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 90 mappale 219 subalterno 12

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: si lascia al G.E. ogni valutazione in merito allo stato occupativo stante il verbale di separazione consensuale del Tribunale di Milano Sezione IX Civile in data 6/10/2015 R.G. 32749/2015 e relativo decreto di omologazione in data 10/11/2015, con assegnazione della casa coniugale, indicato al capitolo 4.1.2.

valore a corpo libero / prezzo base d’asta ridotto: €. 670.000,00 / €. 636.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d’asta ridotto: €. 469.000,00 / €. 445.550,00

“Lotto 2”

In comune di Milano via Sapri n. 46: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 90 mappale 219 subalterno 24

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto già indicato alla medesima voce per il Lotto “1”.

valore a corpo libero / prezzo base d’asta ridotto: €. 30.000,00 / €. 28.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d’asta ridotto: €. 21.000,00 / €. 19.950,00

“Lotto 3”

In comune di Milano via Sapri n. 46: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 90 mappale 219 subalterno 25

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto già indicato alla medesima voce per il Lotto “1”.

valore a corpo libero / prezzo base d’asta ridotto: €. 30.000,00 / €. 28.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d’asta ridotto: €. 21.000,00 / €. 19.950,00

“Lotto 4”

In comune di Milano via Sapri n. 46: box autorimessa al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 90 mappale 219 subalterno 26

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: vedi quanto già indicato alla medesima voce per il Lotto “1”.

valore a corpo libero / prezzo base d’asta ridotto: €. 30.000,00 / €. 28.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d’asta ridotto: €. 21.000,00 / €. 19.950,00

“Lotto 5”

In comune di Milano via Val Trompia n. 31: negozio al piano terreno con annesse due cantine al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 10 mappale 38 subalterni 13 e 14

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: si lascia al G.E. ogni valutazione in merito allo stato occupativo, stante l'esistenza di un contratto di locazione del 2014, con situazioni differenziate come meglio specificato al capitolo 3.

valore a corpo libero / prezzo base d’asta ridotto: €. 100.000,00 / €. 95.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d’asta ridotto: €. 70.000,00 / €. 66.500,00

**Beni immobili siti in comune di Milano
via Sapri n. 46 – Lotti “1-2-3-4”
via Val Trompia n. 31 – Lotto “5”**

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 ordinanza del G.E. dr. Sergio Rossetti in data 4/2/2015 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura R.G.E. 2182/14 e prestava giuramento di rito in data 3/3/2015. Con la stessa ordinanza veniva nominato custode giudiziario la SIVAG Spa.

Lo scrivente in data 8/6/2015 depositava la perizia di stima degli immobili colpiti con la procedura R.G.E. 2182/14.

Successivamente in data 2/9/2016 il G.E. ha disposto la riunione della procedura R.G.E. 1380/16 alla procedura R.G.E. 2182/14, ed in data 8/11/2016 il G.E. dott.ssa Francesca Cataudella ha dato incarico allo scrivente di integrare la suddetta perizia a seguito della disposta riunione.

Il funzionario della SIVAG, in accordo con lo scrivente, ha fissato pertanto ulteriori sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ovvero per il giorno venerdì 16/12/2016 presso gli immobili siti in Milano via Sapri n. 46 (Lotti "1-2-3-4") e per il giorno mercoledì 14/12/2016 presso l'immobile in via Val Trompia n. 31 (Lotto "5").

Nella prima perizia l'immobile Lotto "5" era costituito da una parte dell'intero negozio, ovvero dalla porzione censita al sub. 14 mentre nella presente relazione integrativa, a seguito della riunione di procedure, l'immobile Lotto "5" risulta essere l'intero negozio composto dalle due porzioni censite ai subb. 13 e 14 di fatto già unite e comunicanti anche in sede di primo accesso datato 27/4/2015 come già relazionato e documentato nella prima perizia.

Lo scrivente al fine integrare la perizia già depositata, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni ulteriori accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuati nuovi sopralluoghi tecnici e fotografici presso gli immobili oggetto di pignoramenti, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

R.G.E. 2182/14

Atto di pignoramento in data 10/7/2014

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 24/7/2014 ai n.ri 38920/28612

A favore:

Contro:

intera proprietà:

- in comune di Milano via Sapri n. 46, appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 90 mappale 219 subalterno 12
- in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 90 mappale 219 subalterno 24
- in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 90 mappale 219 subalterno 25
- in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 90 mappale 219 subalterno 26
- in comune di Milano via Val Trompia n. 31, negozio al piano terreno con annessa cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 10 mappale 38 subalterno 14

Osservazioni

Nel titolo del suddetto pignoramento è contenuta anche la descrizione di altri due immobili, oltre ai suddetti presenti nella nota trascrizione, che come disposto dal G.E. nell'ordinanza di nomina non sono stati stimati nella presente relazione.

R.G.E. 1380/16

Atto di pignoramento in data 21/5/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 10/6/2016 ai n.ri 38829/26428

A favore:

Contro:

intera proprietà:

- in comune di Milano via Val Trompia n. 31, negozio al piano terreno con annessa cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 10 mappale 38 subalterno 13

Osservazioni

Dalla documentazione ipotecaria, vedi relazione notarile, allegata agli atti di causa si rileva anche un pignoramento in data 22/12/2015 a favore e contro le stesse parti e che colpisce il medesimo immobile, trascritto Conservatoria di MI 1° il 3/2/2016 ai n.ri 5697/3752 (vedi anche capitolo 4.2.2.)

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (Lotti "1-2-3-4-5")

Lotto "1" - intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, appartamento al piano sesto di cinque locali oltre servizi, con annessi balconi e terrazzo, nonché vano di cantina al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **260,00** circa

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

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 12 – via Sapri n. 46 – piano 6/S1 – z.c. 2 – categoria A/2 – classe 4 – vani 10,5 – superficie catastale totale mq. 248 / totale escluse aree scoperte mq. 223 – rendita €. 1.843,75

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 19/4/1986 prot. 1588)

Coerenze in corpo appartamento ed annesso terrazzo, da nord in senso orario:

cortile comune su più lati, vano scala sinistra e vano ascensore comuni, ancora cortile comune, volume tecnico ovvero vano scala destra e locale macchina ascensore comuni, cortile comune su rimanenti lati.

Coerenze cantina, da nord in senso orario:

cortile comune, locale comune, corridoio comune, altra cantina.

Lotto "2" - intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 24 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 5/4/1985 prot. 50236)

Coerenze box autorimessa, da nord in senso orario:

corridoio comune, altra unità, corsello comune, altro box sub. 25.

Lotto "3" - intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 25 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 5/4/1985 prot. 50236)

Coerenze box autorimessa, da nord in senso orario:

corridoio comune, altro box sub. 24, corsello comune, altro box sub. 26.

Lotto "4" - intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 26 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(vedi estratto per riassunto di atto di matrimonio, qui allegato, in cui risulta annotata l'omologata separazione consensuale).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo del proprietario, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione aventi come oggetto gli immobili pignorati (Lotti "1-2-3-4"), hanno avuto esito negativo.

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi nonché ogni valutazione in merito al suddetto verbale di separazione consensuale e quanto in esso riportato.

3B. STATO DI OCCUPAZIONE (Lotto "5")

Il negozio con annesse due cantine pignorato è composto da due unità immobiliari (catastalmente ancora censite al N.C.E.U. distintamente ai subb. 13 e 14 ma di fatto unite e comunicanti, come già rilevato in sede di primo sopralluogo avvenuto il 27/4/2015), entrambe di proprietà [REDACTED].

A seguito di quanto accertato in sede di sopralluogo e verificato presso l'Agenzia delle Entrate, si rileva che l'intero negozio composto dalle suddette due porzioni (sub. 13 e sub. 14) ed adibito a circolo privato ricreativo, risulta affittato [REDACTED] [REDACTED], in base a contratto di locazione commerciale stipulato con il proprietario in data 11/12/2014 della durata di anni quattro con inizio dal 1/1/2015, registrato all'Agenzia delle Entrate MI 6 in data 11/12/2014 al n. 11627/3T (qui allegato in copia).

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data successiva** rispetto alla data di trascrizione del primo pignoramento R.G.E. 2182/14 che di fatto colpisce solo una parte dello stesso ovvero la porzione sub. 14, mentre invece è avvenuta **in data precedente** rispetto alla data di trascrizione del secondo pignoramento R.G.E. 1380/16 che di fatto colpisce però solo la rimanente parte dello stesso ovvero la porzione sub. 13.

Si evidenzia altresì che nello stesso contratto sono riportati gli identificativi catastali della parte di negozio sub. 14 mancando invece, probabilmente per mero errore o dimenticanza, gli identificativi catastali della parte di negozio sub. 13.

Tale considerazione deriva dal fatto che risulta evidente, dallo stato di fatto e dal canone, che tale contratto è riferito all'intero negozio nel suo stato attuale composto dalle due suddette porzioni comunicanti.

Considerato quindi che il canone di locazione è riferito all'insieme delle due porzioni, lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni immobili commerciali, ritenendo congruo il canone di locazione annuo pari a €. 9.600,00 più spese (verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c.)

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto (Lotto "5") considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso, in considerazione di quanto detto in merito alle date di trascrizione dei due pignoramenti e data di registrazione del contratto di locazione con conseguenti situazioni in termini di opponibilità.

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: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: verbale di separazione consensuale del Tribunale di Milano Sezione IX Civile in data 6/10/2015 R.G. 32749/2015 e relativo decreto di omologazione in data 10/11/2015, con assegnazione della casa coniugale in cui si legge al punto 2: *"la casa coniugale sita in Milano via Sapri n. 46, di proprietà esclusiva del [REDACTED] [REDACTED], viene assegnata alla [REDACTED] [REDACTED] (con tutti gli arredi ivi contenuti, che sono di sua proprietà esclusiva e le relative pertinenze), la quale potrà continuare ad abitarvi sino all'esito del procedimento di espropriazione forzata immobiliare di cui essa è oggetto"*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.1.5. Altre: vedi costi regolarizzazione situazioni urbanistica/edilizia/catastale (con costi già dedotti) nonché spese condominiali (che si lascia al G.E. stabilire in funzione di quanto esposto nei relativi capitoli)

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 19/5/2017)

4.2.1. iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 21/2/2008 ai n.ri 11224/2261 contro [redacted]. Importo iscritto totale Euro 525.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti "1-3-4".

ipoteca giudiziale: a favore [redacted], iscritta il 28/3/2014 ai n.ri 14871/2152 contro [redacted]. Importo iscritto totale Euro 241.800,00. Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti "1-2-3-4".

ipoteca giudiziale: a favore [redacted], iscritta il 3/4/2014 ai n.ri 16129/2351 contro [redacted]. Importo iscritto totale Euro 123.516,52. Grava su intera proprietà immobile di cui ai Lotto "5" (subb. 13 e 14).

ipoteca giudiziale: a favore [redacted], iscritta il 4/4/2014 ai n.ri 16368/2402 contro [redacted], **in estensione** dell'ipoteca giudiziale iscritta il 28/3/2014 ai n.ri 14871/2152. Importo iscritto totale Euro 241.800,00. Grava su intera proprietà immobile di cui ai Lotto "5" parte (sub. 14) precisando che negli "identificativi dell'immobile nella formalità precedente" risulta sia l'originario numero di scheda catastale dell'immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 14) che l'originario numero di scheda catastale dell'immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 13).

ipoteca giudiziale: a favore [redacted], iscritta il 9/4/2014 ai n.ri 17186/2510 contro [redacted], **in estensione** dell'ipoteca giudiziale iscritta il 28/3/2014 ai n.ri 14871/2152. Importo iscritto totale Euro 241.800,00. Grava su intera proprietà immobile di cui ai Lotto "5" parte (sub. 13) precisando che negli "identificativi dell'immobile nella formalità precedente" risulta sia l'originario numero di scheda catastale dell'immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 14) che l'originario numero di scheda catastale dell'immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 13).

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 24/7/2014 ai n.ri 38920/28612 contro [redacted]. Grava su intera proprietà immobili di cui ai Lotti "1-2-3-4" nonché su intera proprietà immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 14).

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 3/2/2016 ai n.ri 5697/3752 contro [redacted]. Grava su intera proprietà immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 13).

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 10/6/2016 ai n.ri 38829/26428 contro [redacted]. Grava su intera proprietà immobile di cui al Lotto "5" parte (sub. 13).

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Osservazioni

A carico della procedura si ritiene che potrebbero essere posti anche costi del notaio da incaricare per eseguire apposito atto di quietanza nonché annotamento alla Conservatoria RR.II., e delle necessarie spese, per adempiere a quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile di cui al Lotto "5" (il tutto come meglio specificato nelle osservazioni al punto 6B.1.).

Si lascia in ogni caso al G.E. ogni valutazione in merito a tale situazione.

4.3A. Situazione urbanistica/edilizia/catastale (Lotti "1-2-3-4")

4.3A.1. **Situazione urbanistica/edilizia:** per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato (Lotto "1"), in sede di sopralluogo si sono rilevate delle difformità rispetto allo stato autorizzato con le pratiche edilizie successivamente

indicate (vedi anche planimetria "stato di fatto" redatta dallo scrivente e qui allegata), stante: spostamento della cucina in locale già autorizzato come camera, e trasformazione dell'ex cucina in parte del soggiorno con parziale demolizione di una parete; formazione di caminetto nel soggiorno; formazione/posa di manufatti (caminetto e mensole d'appoggio in muratura) in una zona ristretta del terrazzo, con formazione di finestratura laterale e tettoia.

Tali opere in difformità sono considerate abusive, non avendo reperito in Comune alcuna pratica edilizia che le autorizzasse.

I futuri aggiudicatari dovranno quindi necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

Per i tre box autorimessa (Lotti "2-3-4") non si rilevano difformità edilizie da sanare.

4.3A.2. Situazione catastale: la planimetria catastale dell'appartamento non rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente), stante le modifiche realizzate successivamente (compreso l'autorizzata formazione di trabeazione in legno su parte del terrazzo e su due balconi).

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

Le planimetrie catastali dei box autorimessa pignorati rappresentano lo stato di fatto, rappresentato anche nella planimetria redatta dallo scrivente.

4.3A.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della 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 del Lotto 1, siano quantificabili indicativamente in circa €. 5.000,00 / 7.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo (lotto "1") che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

4.3B. Situazione urbanistica/edilizia/catastale (Lotto "5")

4.3B.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico il negozio pignorato, fermo restando lo stato di fatto già rilevato in sede di primo sopralluogo avvenuto il 27/4/2015 (tra cui la già esistente fusione delle due parti di negozio sub. 13 e sub. 14 a seguito della demolizione già in essere del muro divisorio tra le stesse a piano terreno), in sede di ultimo sopralluogo avvenuto in data 14/12/2016 rispetto a quanto già indicato nella prima perizia si sono rilevate delle modifiche relative all'adeguamento dei servizi (vedi planimetria stato di fatto allegata alla prima perizia e planimetria stato di fatto allegata alla presente perizia).

La pratica edilizia indicata al punto 7B.3., per fusione di due unità immobiliari mediante abbattimento di parete divisoria e messa a norma servizi igienici, risulta pertanto inadeguata in quanto doveva essere presentata a sanatoria stante che la fusione (abbattimento della parete divisoria) era già in essere.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare al Comune di Milano una nuova ed adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

4.3B.2. Situazione catastale: premesso come già detto che il negozio pignorato Lotto "5" è composto dalle due porzioni censite al N.C.E.U. ancor oggi separatamente al sub. 13 e sub. 14, le planimetrie di tali unità immobiliari non rappresentano lo stato di fatto stante la fusione già in essere e le successive modifiche interne (vedi anche altezze imprecise).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14), presentando in catasto apposita denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione spazi interni (con contestuale preallineamento dell'intestazione sub. 13), a firma di tecnico abilitato.

4.3B.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi di eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari del Lotto 5, siano quantificabili indicativamente in circa €. 4.000,00 / 6.000,00** (importo comprensivo anche dei costi

relativi al rilascio dell'abitabilità-Agibilità riferiti alla sanatoria di cui alla pratica edilizia indicata al punto 7B.2.).

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo (lotto "5" che già ne tiene conto, in quanto dedotto).

5A. SITUAZIONE CONDOMINIALE (Lotti "1-2-3-4")

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio ha prodotto in data 26/5/2017 e 5/6/2017 dichiarazioni, oltre a quanto già prodotto precedentemente, dalle quali risulta che l'importo totale dovuto dalla proprietà dei lotti in oggetto ammonta a **€. 32.499,66.**

Da quanto prodotto si rileva altresì:

- importo ultimo biennio €. 17.119,17 (di cui circa €. 5.861,95 opere straordinarie)
- spesa media annua €. 6.238,99 (salvo conguaglio)
- spese posizione ex condomino circa €. 1.250,00 (su un totale di circa €. 10.000,00)

I millesimi di proprietà risultano essere i seguenti:

Lotto 1 (appartamento)	millesimi	106,697
Lotto 1 (cantina)	millesimi	0,914
Lotto 2 (box autorimessa)	millesimi	5,081
Lotto 3 (box autorimessa)	millesimi	5,081
Lotto 4 (box autorimessa)	<u>millesimi</u>	<u>5,081</u>

Per un totale Lotti 1-2-3-4 millesimi 122,854

Per quanto specificatamente richiesto, l'Amministratore non ha precisato l'ammontare medio annuale delle spese condominiali ordinarie riferito a ciascun lotto.

Osservazioni

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito alla decurtazione da applicare alle successive valutazioni a corpo ovvero ai successivi prezzi base d'asta di ciascuno lotto, derivante dalla situazione condominiale (ovvero importo ritenuto a carico dei futuri aggiudicatari).

5B. SITUAZIONE CONDOMINIALE (Lotto "5")

Per l'immobile in oggetto si premette che lo stesso è parte sia del Condominio via Val Trompia n.ri 27/29/31/33 che del Supercondominio via Val Trompia n.ri 21/23/25/27/29/31/33 nonché parte del Condominio Centrale Termica Vialba II.

Si evidenzia che nonostante specifica richiesta dello scrivente in tal senso le Amministrazioni delle tre situazioni condominiali non hanno specificato, rispetto alle proprie anagrafiche, quale siano i corretti abbinamenti tra i propri codici identificativi ed i subalterni che rappresentano le due unità immobiliari (per quanto unite) di proprietà del debitore esecutato sub. 13 e sub. 14 oggetto di pignoramento.

E' ipotizzabile che la parte di negozio sub. 13 sia quella con millesimi/costi più alti stante una superficie calpestabile di poco maggiore rispetto alla parte sub. 14, di conseguenza i dati comunicati sono qui riportati secondo tale ipotesi (per la quale non vi è certezza).

L'Amministratore del Condominio e del Supercondominio di via Val Trompia ha prodotto in data 7/6/2017 dichiarazioni, oltre a quanto già prodotto precedentemente, dalla quale risulta che l'importo totale dovuto dalla proprietà per il negozio (sub. 13 e sub. 14) al 31/12/2016 a preventivo ammonta a **€. 4.473,81.**

Da quanto prodotto si rileva altresì che tale importo è così suddiviso:

- consuntivo gestione 2015 Supercondominio mill. 7,45 € 468,98
- consuntivo gestione 2015 Condominio mill. 7,45 € 2.231,20
- consuntivo gestione 2015 Supercondominio mill. 7,94 € 491,14
- consuntivo gestione 2015 Condominio mill. 7,94 € 97,79
- preventivo gestione 2016 Supercondominio mill. 7,45 € 325,37
- preventivo gestione 2016 Condominio mill. 7,45 € 252,69
- preventivo gestione 2016 Supercondominio mill. 7,94 € 337,33
- preventivo gestione 2016 Condominio mill. 7,94 € 269,31

I millesimi di proprietà risulterebbero essere i seguenti:

- Lotto 5 negozio sub. 13 millesimi 7,94
- Lotto 5 negozio sub. 14 millesimi 7,45

L'Amministrazione del Condominio Centrale Termica Vialba II ha prodotto in data 22/5/2017-24/5/2017-5/6/2017 dichiarazioni con allegato, oltre a quanto già prodotto

precedentemente, dalla quale risulta che l'importo totale dovuto dalla proprietà per il negozio (sub. 13 e sub. 14) al 24/5/2017 ammonta a **€. 9.030,67**.

Da quanto prodotto si rileva altresì:

- preventivo gestione 2016/2017 posizione 14537 €. 522,48
- preventivo gestione 2016/2017 posizione 14538 €. 556,22
- consuntivo gestione 2015/2016 posizione 14537 €. 477,10
- consuntivo gestione 2015/2016 posizione 14538 €. 507,66
- consuntivo gestione 2014/2015 posizione 14537 €. 528,05
- consuntivo gestione 2014/2015 posizione 14538 €. 562,17

I millesimi spese proprietà risulterebbero essere i seguenti:

- Lotto 5 negozio sub. 13 u.i. 14538 millesimi 1,95 su 6.072,08
- Lotto 5 negozio sub. 14 u.i. 14537 millesimi 1,83 su 6.072,08

Per quanto specificatamente richiesto, gli Amministratori non hanno precisato l'ammontare medio annuale delle spese condominiali ordinarie, che dai documenti trasmessi risulterebbe per il negozio pignorato (sub. 13 e sub. 14) in totale pari a circa come da ultimi preventivi €. 2.263,40 (ovvero €. 1.184,70 Condominio/Supercondominio + €. 1.078,70 C.T.).

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 del lotto in oggetto, derivante dalle due situazioni condominiali (ovvero importo ritenuto a carico dei futuri aggiudicatari).

6A. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Lotti "1-2-3-4")

6A.1. Attuali proprietari: gli immobili pignorati risultano intestati a:

_____ intera proprietà

in base ai seguenti atti:

- compravendita in data 28/4/1995 notaio dr. _____ rep. 19682/3426, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 4/5/1995 ai n.ri 17047/10998, con il quale _____ acquistava l'intera proprietà del box autorimessa sub. 24 (Lotto "2") da _____ (qui allegato per come fornito dallo stesso notaio).
- atto di assegnazione a socio ai sensi L. 85/95 in data 21/12/1995 notaio dr. _____ rep. 34713/5223, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 8/1/1996 ai n.ri 1163/930, con il quale _____ assegnava l'intera proprietà dell'appartamento con annessa cantina oltre due box autorimessa subb. 12-25-26 (Lotti "1-3-4") a _____ (qui allegato per come fornito dallo stesso notaio).

Si rimanda ai suddetti atti e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto (vedi anche quanto indicato al capitolo 4.1.2.).

in tali atti _____, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni (vedi anche certificato anagrafico qui allegato e quanto indicato al capitolo 4.1.2.).

Nell'atto di assegnazione a socio si dava atto che _____ aveva in corso alcune cause che in sua vece venivano assunte dal _____.

N.B. nell'estratto per riassunto di atto di matrimonio (qui allegato), avvenuto il 11/2/1961, risulta annotato in data 31/6/1978 che con atto in data 11/1/1978 notaio dr. _____ il coniuge _____ ha scelto il regime di separazione dei beni.

Successivamente nello stesso risulta annotato in data 2/2/2016 che con provvedimento del Tribunale di Milano n. 32749 in data 10/11/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio soprascritto.

6A.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

Lotto "2":

6A.2.1. lo stesso _____ in forza del suddetto atto del 4/5/1995.

Lotti "1-3-4":

6A.2.2. [REDACTED], per l'intera proprietà, in forza di atto in data 30/6/1988 notaio dr. [REDACTED] rep. 119556/2571, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 6/7/1988 ai n.ri 30277/20897.

6B. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (Lotto "5")

6B.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a:

[REDACTED] intera proprietà

in base ai seguenti atti:

- compravendita in data 13/12/1967 notaio dr. [REDACTED] rep. 14557/4658, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 12/1/1968 ai n.ri 2722/2133, con il quale [REDACTED] acquistava l'intera proprietà di due negozi con annesse cantine [REDACTED] (qui allegato per come rilasciato dalla Conservatoria RR.II.).

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

Osservazioni

Si precisa che con il suddetto atto il [REDACTED] acquistava l'intera proprietà di due negozi al piano terreno ciascuno con annesse cantine al piano sotterraneo, ovvero il negozio con annessa cantina sub. 13 (**Lotto "5" parte**) ed il confinante negozio con annessa cantina sub. 14 (**Lotto "5" parte**), entrambe all'epoca identificati con i numeri di protocollo delle originarie planimetrie catastali.

In sede di primo sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 27/4/2015, i due originari negozi risultavano già uniti e comunicanti, formando di fatto un unico negozio a due luci con annesse cantine, per quanto gli stessi sono ancora censiti al N.C.E.U. distintamente (peraltro il sub. 13 ancora erroneamente intestato catastalmente alla [REDACTED]).

Si evidenzia altresì che la suddetta vendita era stata fatta ed accettata con espresso patto di riserva della proprietà degli immobili compravenduti, in favore della [REDACTED], fino all'integrale pagamento del prezzo, precisando che con il versamento dell'ultima annualità si intenderà sciolto il patto di riserva della proprietà, e che ciò sarà fatto risultare da apposito atto di quietanza da trascriversi presso la competente Conservatoria RR.II.

Tale situazione è stata segnalata dal notaio nella relazione notarile allegata agli atti di causa, il quale precisava che tale atto di quietanza non risulta ancora eseguito.

Il sottoscritto, come da precisa disposizione del G.E. nell'ordinanza di nomina, ha verificato che a tuttoggi tale atto di quietanza non risulta ancora eseguito ed annotato alla Conservatoria RR.II.

Si è provveduto a richiedere [REDACTED] apposita dichiarazione, datata 14/5/2015 e qui allegata, nella quale risulta quanto segue in merito alla suddetta compravendita del 1967: *"si dichiara che il debito è stato interamente saldato e può essere stipulato l'atto di finale quietanza e il suo annotamento a margine della trascrizione del predetto atto"*.

Alla luce di tale dichiarazione rilasciata [REDACTED], sarà quindi necessario eseguire apposito atto di quietanza presso un notaio e relativo annotamento dello stesso presso la Conservatoria RR.II.

Si ritiene che il costo del notaio per tali attività da eseguirsi, possa essere indicativamente compreso tra i €. 1.000,00 / 1.500,00 oltre i costi fissi per tasse ed imposte ipotecarie e bollo pari a €. 294,00 oltre varie ed eventuali (sarebbe pertanto opportuno richiedere apposito preventivo al notaio da incaricare).

6B.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**Lotto "5":**

6B.2.1. lo stesso [REDACTED] in forza del suddetto atto del 13/12/1967.

7A. PRATICHE EDILIZIE (Lotti "1-2-3-4")

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che l'edificio sito in Milano via Sapri n. 46, comprendente gli immobili pignorati, risulta costruito in forza delle seguenti pratiche:

7A.1. Concessione Edilizia n. 291/83 in data 11/8/1983 Atti 200691/595/82

7A.2. Concessione Edilizia in variante n. 38/85 in data 6/2/1985 Atti 219173/512/84

7A.3. Concessione Edilizia in variante n. 567/87 in data 12/8/1987 Atti 133244/28879/86

7A.4. Licenza d'Uso n. 56 rilasciata il 11/5/1992, a decorrere dal 18/10/1991

Per l'appartamento in oggetto risulta altresì la seguente pratica edilizia:

7A.5. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 2256/86 in data 25/11/1986 Atti 101776/4862/86 relativa a formazione di trabeazione in legno su parte del terrazzo e su due balconi

7B. PRATICHE EDILIZIE (Lotto "5")

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che l'edificio sito in Milano via Val Trompia n. 31, comprendente l'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14), risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

La Licenza d'Occupazione dell'edificio n. 808 è stata rilasciata il 25/10/1967 Atti 95826/16881/1964, a decorrere dal 19/6/1962.

Successivamente per l'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14) risultano le seguenti pratiche edilizie:

Per la parte di negozio (sub. 13):

7B.1. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 14114 in data 9/6/2003 Atti 250849.400/86 (ritirata in data 18/6/2015), a seguito di Domanda di Condono in data 26/6/1986, per sanare le seguenti opere abusive: modifiche interne ed esterne a negozio sito al piano terreno (n.d.r. con formazione anche di botola accesso alla cantina, vedi tipo planimetrico allegato alla sanatoria). Contestualmente è stata emessa in data 9/6/2003 la Certificazione di Abitabilità-Agibilità n. 14114, rilasciata in sede di ritiro in data 18/6/2015.

Per la parte di negozio (sub. 14):

7B.2. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 17190 in data 12/8/1998 Atti 250851.400/86 (ritirata in data 24/1/2001), a seguito di Domanda di Condono in data 26/6/1986, per sanare le seguenti opere abusive: demolizione scala d'accesso alla cantina e realizzazione di una botola di accesso alla cantina stessa in una unità immobiliare ad uso commerciale (n.d.r. si evidenzia che erroneamente in tale Autorizzazione è riportato "realizzazione scala" invece che "demolizione scala", stante la formazione di botola accesso alla cantina, vedi tipo planimetrico allegato alla sanatoria). Per questa sanatoria non è stata emessa la Certificazione di Abitabilità-Agibilità che dovrà essere specificatamente richiesta.

Per il negozio (sub. 13 e sub. 14):

7B.3. C.I.A.L. in data 25/6/2015 P.G. 359805/2015 n. 12916/15, per fusione due unità commerciali (sub. 13 e sub. 14) mediante abbattimento parete divisoria e messa a norma servizi igienici (n.d.r. tale pratica risulta inadeguata e si dovrà pertanto presentare una nuova pratica edilizia a sanatoria per fusione ed opere in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, oltre ad adeguata denuncia di variazione catastale per fusione e diversa distribuzione spazi interni)

Descrizione fabbricato – comprendente i Lotti "1-2-3-4"

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Milano via Sapri n. 46, nella zona periferica nord-ovest della città denominata Musocco nei pressi dell'omonimo cimitero e dell'imbocco Autostrade A4 e A8, dotata dei necessari servizi.

Caratteristiche descrittive

L'intero sesto nonché ultimo piano dello stabile, ad esclusione delle parti comuni, risulta essere l'appartamento con annesso terrazzo oggetto di stima, accessibile dalla scala sinistra comune con ascensore.

Si compone di: ampio soggiorno, altro locale utilizzato come parte del soggiorno, tre camere, cucina, tre bagni, disimpegno, tre balconi ed ampio terrazzo.

L'appartamento con annesso terrazzo prospetta su quattro fronti ovvero verso il cortile comune, e dispone di doppio ingresso.

Nel soggiorno ed attiguo locale stesso uso, si riscontrano: pavimenti in marmo; pareti e plafoni rifiniti in stucco veneziano; parte di soffitti e pareti rivestiti in legno; parte del soggiorno risulta ribassato da controsoffitto; caminetto.

Nelle tre camere si riscontrano: pavimenti in parquet di legno; pareti tappezzate, con zone rivestite in legno.

Nella cucina si riscontrano: pavimento in piastrelle di ceramica; pareti rivestite in ceramica, con zone rivestite in legno; soffitto ribassato da struttura in legno.

Nel disimpegno si riscontrano: pavimenti in marmo; pareti tappezzate; soffitto ribassato rivestito in legno.

Nel bagno padronale si riscontrano: pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica; vasca grande idromassaggio, due lavandini, bidet e w.c.

Nel bagno secondario si riscontrano: pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica; box doccia, lavandino, bidet e w.c.

Nel bagno di servizio, cieco e dotato di impianto di areazione forzata, si riscontrano: pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica; vasca piccola, lavandino e w.c.

I serramenti interni sono in legno a battente, mentre quelli esterni sono in legno e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica motorizzati. Le portefinestre dispongono di cancelli apribili in profilato di ferro. Le porte d'accesso sono blindate.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia posizionata sul balcone della cucina, è diffuso da radiatori privi di valvole termostatiche e contabilizzatori. Dispone anche di impianto di condizionamento, nel controsoffitto, diffuso da bocchette a parete.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70 escluso zone con soffitto ribassato.

I balconi sono pavimentati in ceramica ed hanno parapetto in muratura; su i due balconi in lato sud risulta una trabeazione in legno.

L'ampio terrazzo, con parapetto in muratura rivestito in klinker, presenta una zona pavimentata in piastrelle di ceramica ed una zona (rialzata rispetto all'altra) a giardino. Su parte della zona terrazzo pavimenta in ceramica, risulta una trabeazione in legno.

Uno spazio occupato da tale struttura risulta parzialmente racchiuso da finestratura e tettoia, sotto cui risultano degli arredi parzialmente fissi quali caminetto e mensole.

All'appartamento è annesso un vano di cantina posto al piano sotterraneo, dotato di finestra su bocca di lupo.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in buone condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3A).

Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati 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'Amministratore del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia al proprietario esecutato per quanto riguarda le unità immobiliari pignorate.

L'Amministratore del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, dichiarando che le unità immobiliari dello stabile dispongono di impianti di riscaldamento autonomi.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati, la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Verificata la mancanza dell'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente come da iniziale incarico ricevuto per la procedura R.G.E. 2182/14 ed avvalendosi di esperto del settore ovvero di Certificatore Energetico previo specifico incarico, ha acquisito a

suo tempo tale documento per l'appartamento in oggetto, redatto e firmato dal [REDACTED] e che qui si allega per come dallo stesso ricevuto.

Si fa presente che tale A.P.E. con codice identificativo 15146-015846/15 registrato il 3/6/2015 ha validità sino al 3/6/2025, sempre che prima di tale data nell'immobile in oggetto non vengano eseguiti interventi tali da modificarne le prestazioni energetiche e/o la destinazione d'uso, facendolo quindi decadere.

Descrizione box autorimessa di cui al Lotto "2"

Intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

[REDACTED] intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 24 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 5/4/1985 prot. 50236)

Coerenze box autorimessa, da nord in senso orario:

corridoio comune, altra unità, corsello comune, altro box sub. 25.

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
2	24	box	S1	13,10	100%	13,10

Totale superficie commerciale circa mq.

13,10

Totale superficie commerciale arrot. circa mq.

13,00

Caratteristiche descrittive

Il box autorimessa al piano sotterraneo è chiuso da serranda basculante in lamiera metallica ed è pavimentato in battuto di cemento.

L'altezza è pari a circa m. 2,50.

Descrizione box autorimessa di cui al Lotto "3"

Intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

[REDACTED] intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 25 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 5/4/1985 prot. 50236)

Coerenze box autorimessa, da nord in senso orario:

corridoio comune, altro box sub. 24, corsello comune, altro box sub. 26.

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
3	25	box	S1	13,10	100%	13,10

Totale superficie commerciale circa mq.

13,10

Totale superficie commerciale arrot. circa mq.

13,00

Caratteristiche descrittive

Il box autorimessa al piano sotterraneo è chiuso da serranda basculante in lamiera metallica automatizzata ed è pavimentato in battuto di cemento.

L'altezza è pari a circa m. 2,50.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto automatizzato, stante che in sede di sopralluogo è stato aperto manualmente non disponendo del telecomando.

Descrizione box autorimessa di cui al Lotto "4"

Intera proprietà: in comune di Milano via Sapri n. 46, box autorimessa al piano sotterraneo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile di mq. **13,00** circa

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

intestazione:

intera proprietà

censimento:

Foglio 90 – mappale 219 – subalterno 26 – via Sapri n. 46 – piano S1 – z.c. 2 – categoria C/6 – classe 4 – mq. 13 – superficie catastale mq. 13 – rendita €. 80,57

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 5/4/1985 prot. 50236)

Coerenze box autorimessa, da nord in senso orario:

corridoio comune, altro box sub. 25, corsello comune, altro box.

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
4	26	box	S1	13,10	100%	13,10

Totale superficie commerciale circa mq.

13,10

Totale superficie commerciale arrot. circa mq.

13,00

Caratteristiche descrittive

Il box autorimessa al piano sotterraneo è chiuso da serranda basculante in lamiera metallica automatizzata ed è pavimentato in battuto di cemento.

L'altezza è pari a circa m. 2,50.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto automatizzato, stante che in sede di sopralluogo è stato aperto manualmente non disponendo del telecomando.

Descrizione fabbricato – comprendente il Lotto "5"

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Val Trompia n. 31, nella zona periferica nord-ovest della città denominata Quarto Oggiaro e più precisamente nel quartiere Vialba, nei pressi dell'imbocco Autostrade A4 e A8.

Il quartiere Vialba, dotato dei necessari servizi, risulta edificato verso la fine degli anni Cinquanta.

Comprende fabbricati residenziali di tipo economico, alcuni dei quali con attività commerciali.

Caratteristiche descrittive

Il fabbricato al civico 31, contiguo ad altri simili e formanti unico Condominio (facente parte di Supercondominio), si eleva per quattro piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano cantinato.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile; i parapetti dei balconi sono in laterizio; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole.

Comprende un unico corpo scala privo di impianto ascensore.

Nella zona antistante risulta un porticato comune, mentre nella zona retrostante risulta un area cortilizia, il tutto non recintato e di libero passaggio.

Il fabbricato risulta in sufficienti condizioni, pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Descrizione negozio di cui al Lotto "5"

Intera proprietà: in comune di Milano via Val Trompia n. 31, negozio al piano terreno/rialzato con annesse due cantine s.p.p. al piano sotterraneo/seminterrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **72,00** circa

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

Intestazione parte negozio con cantina di cui al sub. 13:

intera proprietà

censimento:

Foglio 10 – mappale 38 – subalterno 13 – via Val Trompia n. 31 – piano T/S1 – z.c. 3 – categoria C/1 – classe 9 – mq. 27 – superficie catastale mq. 36 – rendita €. 640,04 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 20/1/1987 prot. 1520)

Intestazione parte negozio con cantina di cui al sub. 14:

intera proprietà

censimento:

Foglio 10 – mappale 38 – subalterno 14 – via Val Trompia n. 31 – piano T/S1 – z.c. 3 – categoria C/1 – classe 9 – mq. 27 – superficie catastale mq. 32 – rendita €. 640,04 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 20/1/1987 prot. 1521)

Coerenze in corpo negozio da nord in senso orario:

area comune, parti comuni, androne comune, porticato comune, area comune.

Coerenze in corpo cantine da nord in senso orario:

area comune, terrapieno su due lati, area comune.

lotto	sub	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
5	13	negozio	T	32,90	100%	32,90
5	13	cantina direttamente collegata	S1	12,20	30%	3,66
5	14	negozio	T	32,70	100%	32,70
5	14	parte cantina direttamente collegata	S1	8,90	30%	2,67
5	14	parte cantina indirettamente collegata	S1	3,90	10%	0,39

Totale superficie commerciale circa mq.

72,32

Totale superficie commerciale arrot. circa mq.

72,00

Le cantine sono state considerate nel loro insieme per come indicate nella planimetria allegata all'atto di provenienza e nelle planimetrie catastali.

Caratteristiche descrittive

A sinistra dell'ingresso e relativo androne comune condominiale si trova il negozio in oggetto, che dispone di due luci ovvero di due vetrine verso il porticato antistante di libero passaggio, a sua volta esposto verso la via Val Trompia (negozio composto dai comunicanti subb. 13 e 14).

Il negozio al piano terreno dispone di retrostante zona servizi a piano rialzato.

Da quest'ultima zona rialzata, tramite due botole a pavimento, si accede alle annesse cantine s.p.p. al piano sotterraneo/seminterrato.

Nel negozio si riscontra: pavimento in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

Nella zona rialzata risultano due bagni ed un piccolo locale di servizio/ripostiglio.

Due scale con tre gradini in muratura rivestiti in ceramica permettono di raggiungere i due bagni, mentre una scaletta mobile in metallo permette di accedere al locale di servizio / ripostiglio, il tutto posizionato nella zona rialzata.

Nei bagni e nel locale di servizio/ripostiglio i pavimenti e parzialmente le pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

Dalla zona rialzata sinistra una porta in ferro, internamente protetta da ulteriore serramento in profilato di ferro, immette su una struttura in ferro con gradini comunicante con la retrostante area comune.

Risulta invece chiusa con muratura l'originaria porta di servizio che metteva in comunicazione l'attuale bagno di destra con una parte comune dello stabile.

Nel bagno destro sono in opera: lavandino e w.c.

Nel bagno sinistro sono in opera: lavandino e w.c.

Le porte dei bagni sono in legno piuttosto che in plastica tipo soffietto; le vetrine, entrambe con inserita porta di accesso, sono in ferro e vetro protette da saracinesche in metallo; le finestre sono in legno e vetro protette da inferriate.

Il riscaldamento centralizzato, per il solo negozio escluso le cantine, è diffuso da radiatori, privi di valvole termostatiche e contabilizzatori. Risulta un impianto di condizionamento con motore esterno e split interno oltre caldaia acs.

L'altezza del negozio varia da circa m. 3,80 a circa m. 3,20.

Nelle cantine comunicanti con botole si riscontrano: pavimento in gres; pareti intonacate; finestrelle in ferro e vetro protette rete a maglia in ferro; attraversamenti di tubature/conduitture; scarse condizioni.

L'altezza delle cantine varia da circa m. 2,25 a circa m. 1,75.

Una parte della cantina sub. 14 risulta accessibile solo dall'esterno tramite botola/finestra, e risulterebbe utilizzata per impianti comuni dello stabile.

Il negozio, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3B.).

Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati 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 agli Amministratori del Condominio e della Centrale Termica per quanto riguarda l'intero stabile o complesso, sia al proprietario esecutato per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

Gli Amministratori non hanno fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

Verificata la mancanza dell'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente come da iniziale incarico ricevuto per la procedura R.G.E. 2182/14 ed avvalendosi di esperto del settore ovvero di Certificatore Energetico previo specifico incarico, ha acquisito a suo tempo tale documento per la sola parte di negozio sub. 14 nel suo stato di fatto (ovvero già comunicante all'epoca con la parte di negozio non pignorato sub. 13), redatto e firmato dal [REDACTED] e che qui si allega per come dallo stesso ricevuto.

Tale A.P.E. ha codice identificativo 15146-016146/15 ed è stato registrato il 7/6/2015.

Attualmente, poiché non risulta più necessario per le vendite giudiziarie predisporre l'A.P.E., lo scrivente non ha predisposto tale documento per l'intero negozio (sub. 13 e sub. 14) colpito con le due procedure in oggetto, e di conseguenza attualmente quest'ultimo è sprovvisto di certificazione energetica.

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 dei beni, 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 dei fabbricati e delle porzioni immobiliari oggetto di stima nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitoli "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato i **valori a corpo** degli immobili pignorati (Lotti "1-2-3-4-5").

8.2. Valutazione intera proprietà Lotti "1-2-3-4-5" – immobili liberi

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
1	appartamento con annessa cantina	260,00	€ 670.000,00
2	box singolo	13,00	€ 30.000,00
3	box singolo	13,00	€ 30.000,00
4	box singolo	13,00	€ 30.000,00
5	negozio con annesse cantine	72,00	€ 100.000,00
Totale valutazione immobili liberi			€ 860.000,00

N.B. Le suddette valutazioni a corpo sono già dedotte di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari dei lotti interessati (ovvero Lotti "1-5").

8.3. Valutazione intera proprietà Lotti "1-2-3-4-5" – immobili occupati

Il sottoscritto riporta anche il valore degli immobili considerandoli occupati, 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
1	appartamento con annessa cantina	€ 670.000,00	€ 469.000,00
2	box singolo	€ 30.000,00	€ 21.000,00
3	box singolo	€ 30.000,00	€ 21.000,00
4	box singolo	€ 30.000,00	€ 21.000,00
5	negozio con annesse cantine	€ 100.000,00	€ 70.000,00
Totale valutazione immobili occupati			€ 602.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso attualmente 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.

Lotto "1"

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:

- € 33.500,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3A.3. e 8.2.):

già dedotte

Lotti "2-3-4"

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:

- € 1.500,00 (ciascuno)

Lotto "5"

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:

- € 5.000,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3B.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 di ciascuno lotto, derivante dalle relative situazioni condominiali (vedi capitoli 5A. e 5B.), ovvero importi ritenuti a carico dei futuri aggiudicatari).

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotti "1-2-3-4-5" – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessa cantina	€ 670.000,00	€ 636.500,00
2	box singolo	€ 30.000,00	€ 28.500,00
3	box singolo	€ 30.000,00	€ 28.500,00
4	box singolo	€ 30.000,00	€ 28.500,00
5	negozio con annesse cantine	€ 100.000,00	€ 95.000,00
Totale prezzo base d'asta immobili liberi			€ 817.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotti "1-2-3-4-5" – immobili occupati

Valore immobili occupati al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
1	appartamento con annessa cantina	€ 469.000,00	€ 445.550,00
2	box singolo	€ 21.000,00	€ 19.950,00
3	box singolo	€ 21.000,00	€ 19.950,00
4	box singolo	€ 21.000,00	€ 19.950,00
5	negozio con annesse cantine	€ 70.000,00	€ 66.500,00
Totale prezzo base d'asta immobili occupati			€ 571.900,00

