

Esecuzione Forzata n. 330/2019

e per essa

contro

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

Esecuzione Forzata

e per essa

contro

N. Gen. Rep. **330/2019**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch.

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.

iscritto all'Albo del Tribunale al n.

C.F. - P.IVA

con studio in

Telefono - Fax

e-mail:

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



**Bene immobile sito in Milano
Via Privata San Martiniano n. 2
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà in ragione di 1000/1000 di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da un locale e servizi, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato tali a norma di regolamento e dove questo non preveda, a norma di legge.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **39,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà: [redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] - **proprietà per 1/1** [redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted]

descrizione:

Foglio n. 583, Mappale n. 61, Subalterno n. 32; Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Piano 3, Superficie catastale totale e totale escluse aree scoperte 39 mq., Rendita € 213,04.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

coerenze (da nord in senso orario):

pianerottolo comune, proprietà di terzi, Via Privata San Martiniano, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo stabile si trova nel Municipio 5 di Milano (Porta Ticinese, Porta Lodovica, Vigentino, Chiaravalle, Gratosoglio), che si estende verso sud dal centro cittadino con una superficie di circa 30 kmq. ed una popolazione di circa 124.000 abitanti, e comprende le seguenti aree: Porta Ticinese, Porta Vigentina, Porta Lodovica, San Gottardo, Morivione, Vigentino, Vaiano Valle, Chiaravalle, Quartiere (Madonna di) Fatima, Macconago, Stadera, Chiesa Rossa, Quartiere Le Terrazze, Case Nuove, Quartiere Missaglia, Gratosoglio, Selvanesco, Quintosole, Ronchetto delle Rane, Quartiere Torretta, Conca Fallata, Quartiere Basmetto, Quartiere Cantalupa, Binda.

Caratteristiche della zona:

area mista che comprende zone storicamente centrali e nuove aree periferiche, infatti è composta da numerosi Corpi Santi e alcuni quartieri storici della vecchia Milano e al suo interno vi sono alcuni monumenti dal valore storico

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



architettonico protetti da vincolo, come ad esempio Porta Ticinese ed uno dei primi esempi di architettura gotica in Italia, l'abbazia di Chiaravalle; lo stabile si trova in una via privata chiusa con scarsissimi parcheggi, mentre la strada di accesso è a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/terziaria;

Servizi offerti dalla zona: l'area nei dintorni dell'immobile è sufficientemente dotata per quanto riguarda i servizi primari e secondari; sono presenti diversi istituti di istruzione scolastica, tra cui 10 scuole dell'infanzia/materne, 9 scuole primarie/elementari, 3 scuole secondarie di I grado/medie e 3 scuole secondarie di II grado/superiori (Liceo Linguistico, Istituto Tecnico Tecnologico, Istituto Tecnico Economico), tra cui 3 Istituti comprensivi (che comprendono scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado), oltre ad un Centro Territoriale Permanente per l'alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale; la zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi parchi e aree verdi, uno fra tutti il parco agricolo Sud Milano (un parco regionale e parco periurbano più grande d'Europa - 46 300 ha), oltre al Parco Alessandrina Ravizza, al Parco agricolo del Ticinello, al Parco ex OM, al Parco della Resistenza (ex Parco Baravalle) e ai Giardini delle vie Aicardo, Boeri, Giovanni da Cermenate e piazza Caduti del Lavoro; dal punto di vista socio-culturale sono presenti diverse istituzioni, tra cui un Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), che offre servizi ricreativi e didattici rivolti a giovani, adolescenti e preadolescenti nei quartieri periferici di Milano, cinque Centri di Aggregazione Multifunzionale (C.A.M.) - "Verro", "Gratosoglio" "Stadera", "Tibaldi" e "Boifava" - un servizio erogato dal Comune di Milano con l'obiettivo di favorire l'aggregazione e la partecipazione sociale, oltre che lo svolgimento di attività ricreative, culturali, formative e sportive, e tre biblioteche rionali - "Tibaldi", "Fra Cristoforo" e "Chiesa Rossa"; dal punto di vista delle attività sportive sono presenti diverse associazioni e società dove si svolgono varie e numerose attività; dal punto di vista commerciale sono presenti diverse attività - negozi al dettaglio, piccoli e grandi supermercati, ristoranti/pizzerie, bar, pub.

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



Collegamenti pubblici:

l'immobile è sufficientemente servito dal punto di vista infrastrutturale: dista circa 2/3 km. dalla stazione Milano Rogoredo, punto di diramazione delle linee per Bologna e per Genova, capolinea meridionale del passante ferroviario e servita anche dalle linee S1, S2, S12 e S13 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano; dista circa 7 km. dalla stazione Milano Centrale delle Ferrovie dello Stato, la principale stazione ferroviaria del capoluogo lombardo, servita da numerose linee di tram, filobus ed autobus urbani ed extraurbani gestite da ATM e collegata agli aeroporti di Linate, Malpensa e Orio al Serio tramite servizi di autobus navetta; dista circa 8 km. dalla Stazione Milano Cadorna delle Ferrovie Nord, capolinea meridionale delle linee ferroviarie per Saronno ed Asso e servita anche dalle linee S3 e S4 del Servizio Ferroviario Suburbano di Milano; dista circa 800 m. dalla stazione Corvetto della linea M3 (gialla) della Metropolitana Milanese, che collega la zona con il centro cittadino (6 fermate); nelle vicinanze fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie, che collegano l'immobile con diversi punti della città, tra cui le linee 34-65-77-84-93-95.

3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 24.09.2019, alla presenza della [redacted], per conto della [redacted], l'esperto verificava che l'immobile non risulta occupato da alcuna persona, ma si trova in stato di degrado, ossia danneggiato nelle finiture, poiché, a detta del [redacted] in passato lo stesso è stato occupato abusivamente; l'esperto, dunque, fa presente che l'unità immobiliare risulta "libera".

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare contratti di locazione in essere come dante causa [redacted].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**
Convenzione Rep. n. 8323 fasc. n. 4340 del 08.07.1937 registrata a Milano –
Atti pubblici il 10.07.1937

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



4.1.4. **Diritti di prelazione:**

nessuno

4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.1.6. **Altri vincoli:**

- Regolamento di Condominio;

- quanto indicato nell'atto di compravendita a firma del Notaio [redacted] Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted] del 21.03.20[redacted] ed in particolare che quanto in contratto è venduto ed acquistato a corpo, nello stato giuridico e di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti;

- quanto risulta nell'atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa [redacted] Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted] del 23.01.2[redacted], a cui si fa pieno ed espresso riferimento.

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo a carico di [redacted], Codice Fiscale [redacted], nato in [redacted] il [redacted] e [redacted], Codice Fiscale [redacted], nata in [redacted] il [redacted] e a favore di [redacted], Codice Fiscale [redacted], con sede a Milano, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted] Atto Repertorio n. [redacted] del [redacted] a firma del Dott. [redacted], Notaio in Milano - debito estinto, per la cui cancellazione era stato incaricato il Notaio Dott.ssa [redacted] di Milano, ma mai effettuata.

Importo capitale: € 140.000,00

Importo ipoteca: € 280.000,00

Costo di cancellazione: € 340,86

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico di [redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e a favore di [redacted], Codice Fiscale e Partita iva [redacted], con sede a [redacted], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted] Atto Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted] del [redacted] a firma del Dott. [redacted], Notaio in Milano, registrato a Milano - Atti Pubblici i [redacted] al n. [redacted] serie 1T.

Importo capitale: € 135.000,00

Importo ipoteca: € 270.000,00

Costo di cancellazione: € 340,86

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto di precetto contro la [redacted] [redacted] Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] nominata, con provvedimento del [redacted] dal Giudice della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Monza Dott. [redacted] [redacted] (incarico accettato il [redacted] della [redacted])

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



e per essa

contro

[redacted] Codice Fiscale [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] Atto di pignoramento immobiliare promosso da [redacted] Codice Fiscale e Partita Iva [redacted] con sede legale in [redacted] e Direzione Generale in [redacted] per essa [redacted]

[redacted], Codice Fiscale [redacted] e Partita Iva [redacted], con sede legale in [redacted] appresentata e difesa dall'Avv. [redacted] Codice Fiscale [redacted], Repertorio n. [redacted] del [redacted], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e Reg. Part. n. [redacted], **inerente alla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare.**

Importo: € 148.890,66

Costo di cancellazione: € 262,00

4.2.3. **Altre trascrizioni:**

nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:**

nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Milano e reperita dall'esperto, ossia i disegni di progetto del 06.10.1932 e successiva variante del 16.05.1933 (unica planimetria presente agli atti è quella dei gialli/rossi relativa ai piani 1-2-3-4 - prospetto di facciata), in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

- l'impianto di facciata risulta differente, in quanto i serramenti sono stati modificati sia di dimensioni sia dal punto di vista architettonico, modifica realizzata con ogni probabilità in fase di costruzione;
- la porta di accesso all'appartamento (vista dall'esterno) risulta spostata a sinistra sulla parete a confine con il pianerottolo;
- il locale ingresso si presenta di dimensioni leggermente maggiori, in quanto i locali cucinino e bagno sono stati in parte modificati/demoliti; su parte della suddetta area è stato quindi costruito un nuovo bagno (che si estende verso il locale camera con finestra), avente un nuovo accesso dal corridoio aperto (ex locale wc) di larghezza di cm. 78 c.ca, che è dotato di ribassamento e finestra (l'anta non si apre completamente in quanto colpisce il suddetto ribassamento); di conseguenza il locale ingresso con corridoio dotato di finestra è stato adibito a locale pranzo con angolo cottura;
- la parete perimetrale presenta un salto in corrispondenza dei nuovi locali bagno e relativo corridoio di accesso, modifica realizzata con ogni probabilità in fase di costruzione;
- il locale camera da letto con finestra è stato diviso in due camere, per mezzo di una parete con serramento fisso superiore (mancante del vetro); la porta di accesso al locale camera con finestra è di dimensioni inferiori; al locale camera privo di finestra si accede tramite una nuova apertura realizzata in prossimità della porta di accesso all'appartamento.

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



contro

L'esperto fa presente che l'unità immobiliare non è conforme ai Regolamenti Edilizio e d'Igiene del Comune di Milano, per le motivazioni di seguito evidenziate:

- i rapporti aero-illuminanti del locale ingresso con corridoio dotato di finestra, destinato a locale pranzo con angolo cottura, non risultano verificati;
- il locale bagno non è correttamente disimpegnato dal locale contenente l'angolo cottura;
- il corridoio di accesso al locale bagno ha una larghezza di cm. 78 c.ca, dunque non regolamentare (minimo cm. 100);
- il locale camera da letto non può essere realizzato privo di apertura finestrata verso l'esterno, poiché deve possedere aero-illuminanti naturali.

Pertanto, per rendere a norma l'unità immobiliare, dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- nel bagno dovrà essere demolita una parte della parete con porta, per l'annessione dell'area del corridoio con finestra (con conseguente demolizione del relativo ribassamento), e costruita una nuova parete con porta di accesso al locale bagno direttamente dal locale ingresso all'appartamento, che fungerà così da disimpegno;
- demolizione della parete di divisione tra le due camere da letto, per la creazione di un locale unico, destinato a locale soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura, avente rapporti aero-illuminanti naturali verificati; realizzazione dei nuovi impianti dell'angolo cottura che, al fine di evitare ulteriori costi, dovrà avere un piano di cottura elettrico, con cappa filtrante non collegata alla canna di esalazione condominiale.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la planimetria catastale del 30.12.1939 reperita dall'esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:

- la porta di accesso all'appartamento (vista dall'esterno) risulta spostata a sinistra sulla parete a confine con il pianerottolo;
- il locale ingresso si presenta di dimensioni maggiori, in quanto i locali cucinino e bagno sono stati abbattuti, mantenendo solo una parte di parete/spalletta di c.ca cm. 15; su parte della suddetta area demolita è stato quindi costruito un bagno (che si estende verso il locale camera con finestra), avente accesso dal nuovo corridoio aperto (ex locale wc) di larghezza di cm. 78 c.ca, che è dotato di ribassamento e finestra (l'anta non si apre completamente in quanto colpisce il suddetto ribassamento); di conseguenza il locale ingresso con corridoio dotato di finestra è stato adibito a locale pranzo con angolo cottura;
- il locale camera da letto con finestra è stato diviso in due camere, per mezzo di una parete con serramento fisso superiore (mancante del vetro); la porta di accesso al locale camera con finestra è stata chiusa e sempre sulla stessa parete ne è stata aperta una nuova; al locale camera privo di finestra si accede tramite una nuova apertura realizzata in prossimità della porta di accesso all'appartamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore:

Studio Cesaretti S.a.s. – Via L. Muratori n. 6 Milano

Tel. 02 5462204 – Fax 02 55191990 - e-mail: studiocesaretti@gmail.com

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Millesimi di proprietà appartamento: 22/1000

Presenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile:

nessuno

Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo anno 2017/18: € 1.153,59

Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo anno 2018/19: € 834,09

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate

ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Totale spese insolte € 15.267,61 di cui:

- gestione 2017/2018 (da 01.10.2017 a 30.09.2018) € 781,04

- gestione 2018/2019 (da 01.10.2018 a 30.09.2019) € 834,08

Spese straordinarie manutenzione tetto - installazione sistema linea vita: € 5.445,00

(importo complessivo corrisposto con il fondo affitti)

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

***L'esperto fa presente che in data 10.10.2019 il legale [REDACTED] (non costituito nella presente procedura), [REDACTED] comunicava la presenza di un provvedimento del [REDACTED] emesso ad esito del procedimento R.G. [REDACTED] incardinato con ricorso ex art. 702-bis cpc nei confronti della [REDACTED] ad esito del quale il Giudice ha statuito [REDACTED]

[REDACTED]; a tale proposito, a seguito dello scambio di e-mail e come da accordi telefonici intercorsi con il legale del creditore procedente e con [REDACTED] lo scrivente provvede a segnalare tale circostanza.***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Milano, Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED], registrato a Milano il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] e al Reg. Part. n. [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a firma della Dott.ssa [REDACTED], Notaio in Milano, Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED] registrato a Milano il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il [REDACTED] al Reg. Gen. n. [REDACTED] e al Reg. Part. n. [REDACTED]

6.2.2. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Milano, Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [REDACTED]



contro

- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e al Reg. Part. n. [redacted]
- 6.2.3. [redacted], Codice Fiscale [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per successione legittima in morte di [redacted], Codice Fiscale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto a Milano il [redacted] trascritta il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e al Reg. Part. n. [redacted] - atto di accettazione tacita di eredità a firma della Dott.ssa [redacted], Notaio in Bergamo, Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted] del [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il [redacted] al Reg. Gen. n. [redacted] e al Reg. Part. n. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita del [redacted] reperito dall'esperto, per la legge 28.02.1985 n. 47, risulta:
- che le opere relative a quanto in contratto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967;
 - che successivamente alla fine dei lavori non sono state apportate a quanto in contratto modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.
- 7.2. In seguito alla richiesta di visura atti protocollata in data 19.09.2019 presso gli Uffici del Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Via Bernina n. 12, la Direzione Urbanistica - Area Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio visure atti e rilascio copie in data 11.10.2019 comunicava la possibilità, previo appuntamento, di prendere visione dei fascicoli (atti di fabbrica) presso la Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius 15; in data 05.11.2019 l'esperto visionava il fascicolo e accertava la presenza delle seguenti pratiche edilizie, relative agli atti di fabbrica n. 31975/1938 dell'immobile di Via San Martiniano n. 2 (già Via Marco d'Agrate n. 2/4):
- disegni di progetto del 06.10.1932 e successiva modifica del 16.05.1933;
 - Verbale di visita e certificato di collaudo delle strutture in c.a. del 14.03.1935;
 - Convenzione Rep. n. 8323 fasc. n. 4340 del 08.07.1937 registrata a Milano - Atti pubblici il 10.07.1937.
- In data 09.10.2019, inoltre, la Direzione Urbanistica comunicava che, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2008-2018.
- 7.3. Domanda di abitabilità: Licenza di occupazione n. 499 del 27.09.1937 rilasciata alla Società Anonima Immobiliare Appartamenti Romana

Descrizione immobile di cui al punto 1

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da un locale e servizi.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà: [redacted], Codice Fiscale [redacted], nata a San [redacted], il [redacted] e [redacted] - **proprietà per 1/1**

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



contro

- Plafoni**
(componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura di colore bianco
Lo stato dei plafoni è mediocre – nei locali bagno e corridoio presenza di macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua
- Pareti (interne):** materiale: forati + intonaco + tinteggiatura di colore bianco
Lo stato delle pareti è mediocre – nel locale bagno presenza di macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua, e mufte solo in corrispondenza della finestra
- Rivestimento**
(componente edilizia): ubicazione: locale ingresso (pranzo con angolo cottura), materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco, posate in senso ortogonale su tutte le pareti fino ad altezza di mt. 1.80 c.ca
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore bianco e rosato (prima fila in basso), posate in senso ortogonale su tutte le pareti fino ad altezza di mt. 1.80 c.ca, con greca
- Pavimenti**
(componente edilizia): ubicazione: tutti i locali, materiale: piastrelle in ceramica di colore marrone nuvolato, posate in senso diagonale
ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica di colore rosato, posate in senso ortogonale
- Portone di ingresso**
(componente edilizia): porta blindata in legno, con pannello liscio esterno e pannello liscio interno rimosso (presente in uno dei locali)
- Antenna collettiva**
(componente edilizia): tipologia: condominiale
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
- Antifurto**
(componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----
- Gas (impianto):** alimentazione: gas metano per cucina, con contatore posizionato in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore e quadro elettrico posizionati in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
- Fognatura (impianto):** tipologia: non ispezionata
Fognatura: comunale
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):** tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro

Citofonico (impianto): Tipologia: presente, con citofono posizionato in prossimità della porta di ingresso
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Idrico (impianto): alimentazione: autonomo con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria posizionato nel locale bagno – marca Ferroli
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta
Bagno (con vasca) completo di tutti i sanitari

Termico (impianto): tipologia: caldaia condominiale centralizzata con radiatori e scaldasalviette
Condizioni: non conosciute
Certificazione: non conosciuta

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Scale interne (componente edilizia): tipologia: scala in cemento con pedate in lastre di pietra tinteggiate di colore mattone; pianerottoli in piastrelle tipo marmette posate in senso ortogonale

Certificazione energetica: non presente

Ascensore (impianto): tipologia: non presente
Condizioni: -----
Certificazione: -----

Portineria: non presente

Barriere architettoniche: barriere architettoniche accertate nelle parti comuni condominiali, in particolare presenza di una rampa di scala in corrispondenza del portone di ingresso al Condominio (dal piano terra al piano rialzato) e di rampe di scale (dal piano rialzato fino al piano terzo - appartamento oggetto della procedura), prive di ascensore; barriere architettoniche accertate all'interno dell'immobile oggetto della procedura, in quanto sia il corridoio sia il locale bagno non sono accessibili ai portatori di handicap.
Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di due servoscala dal piano terra fino al piano terzo e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a circa € 10.000,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro

cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi, e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Archivio Notarile di Milano
- Agenzia delle Entrate:
Ufficio Milano 1 - Via della Moscova n. 2
Ufficio Milano 4 - Via Abetone n. 10
- Comune di Milano:
Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Via Bernina n. 12
Cittadella degli Archivi - Via Gregorovius n. 15
- Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Milano 1
- Amministratore Studio Cesaretti S.a.s. - Via L. Muratori n. 6 Milano
- Cancelleria Civile del Tribunale - Punto informativo Avvocati:
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico della proprietà
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, pubblicato dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2019
- Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	Appartamento piano terzo	mq. 39,00	€ 1.700,00/mq.	€ 66.300,00
Totale				€ 66.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	3.315,00
Spese condominiali insolute nell'anno in corso (2018/2019) e nell'anno precedente (2017/2018) - gestione non solare:	-€	1.615,12
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	2.800,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano:	- €	5.000,00

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: _____

13



contro

- demolizione di parte della parete con porta del locale bagno e costruzione di nuova parete con porta di accesso allo stesso, con conseguente demolizione del ribassamento del corridoio;
- demolizione della parete di divisione tra le due camere da letto, con relativo serramento superiore;
- nel locale ingresso chiusura degli impianti dell'angolo cottura esistenti e rimozione delle piastrelle;
- realizzazione dei nuovi impianti nel nuovo locale soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ **53.569,88****IMMOBILE LIBERO**

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero € **53.569,88**

IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento: € 53.569,88 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso € 13.392,47

€ 40.177,41

PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO: per la quota intera di possesso, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato € **40.177,41**

Il perito

Arch. [REDACTED]

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [REDACTED]



Fanno parte della presente relazione i seguenti allegati:

- All. 1a Verbale di nomina esperto
- All. 1b Accettazione incarico e giuramento esperto
- All. 2 Contatti tramite e-mail con il custode giudiziario
- All. 3 Visura storica per immobile
- All. 4 Estratto di mappa
- All. 5 Planimetria catastale
- All. 6 Atto di provenienza dell'immobile
- All. 7 Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- All. 8 Ispezione ipotecaria
- All. 9a Informazioni di carattere condominiale reperite presso l'Amministratore
- All. 9b Regolamento di Condominio
- All. 9c Comunicazioni e-mail [redacted] legale del [redacted] non costituito, inoltrate al creditore ed al curatore dell'eredità giacente
- All. 10a Richiesta visura Pratiche Edilizie Comune di Milano
- All. 10b Comunicazione da parte del Comune di Milano e prenotazione appuntamento per visura pratiche edilizie
- All. 10c Pratiche edilizie
- All. 11 Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- All. 12 Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi Banca e dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- All. 13 Attestazione di invio alle parti della perizia

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [redacted]



**Bene immobile sito in Milano
Via Privata San Martiniano n. 2
Lotto 001**



Fotografia n. 1 – Vista del prospetto principale del Condominio sito in Milano – Via Privata San Martiniano n. 2, dove al piano terzo si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:





Fotografia n. 2 – Particolare dei serramenti dell'unità immobiliare oggetto della procedura al piano terzo (quarto fuori terra) sul prospetto principale della Via Privata San Martiniano



Fotografia n. 3 – Particolare del portone di accesso al Condominio dalla Via Privata San Martiniano n. 2

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 4 – Particolare del citofono in corrispondenza del portone di accesso al Condominio, dove compare il nome della proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della procedura ()



Fotografia n. 5 – Particolare della rampa di scale in corrispondenza del portone di accesso al Condominio, che conduce all'atrio, dove si trovano le cassette delle lettere ed il corpo scale

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: ()



contro



Fotografia n. 6 – Vista dall'atrio del portone di accesso al Condominio



Fotografia n. 7 – Particolare delle cassette delle lettere presenti nell'atrio
relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura)

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 8 – Vista del corpo scale, privo di ascensore, che conduce all'unità immobiliare oggetto della procedura posta al piano terzo



Fotografia n. 9 – Vista del pianerottolo del piano terzo, dove si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 10 – Particolare della porta di accesso all'appartamento ad uso abitazione oggetto della procedura, con vista del locale ingresso con corridoio aperto dotato di finestra, destinato a locale pranzo con angolo cottura

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 11 – Vista del locale ingresso, destinato a locale pranzo con angolo cottura, con particolare in fondo del corridoio aperto dotato di finestra e ribassato, sopra il quale sono presenti macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua, da cui si accede al locale bagno



Fotografia n. 12 – Vista del locale ingresso, destinato a pranzo con angolo cottura, con particolare della parete attrezzata

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [REDACTED]





Fotografie n. 13/14 – Viste del corridoio aperto dotato di finestra e ribassato, dove sono presenti macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua, e dell'anta della finestra (sotto) che non si apre completamente



Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 15 – Vista del soffitto del corridoio aperto dotato di finestra e ribassato, dove sono presenti macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua



Fotografia n. 16 – Vista del locale bagno, con particolare dei sanitari

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 17 – Vista del locale bagno, con particolare dei sanitari



Fotografia n. 18 – Vista del locale bagno, con particolare del boiler elettrico

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografia n. 19 – Vista del locale bagno, con particolare del soffitto/parete dove sono presenti macchie di umidità, in assenza di percolamento di acqua, e muffe (solo in corrispondenza del serramento)

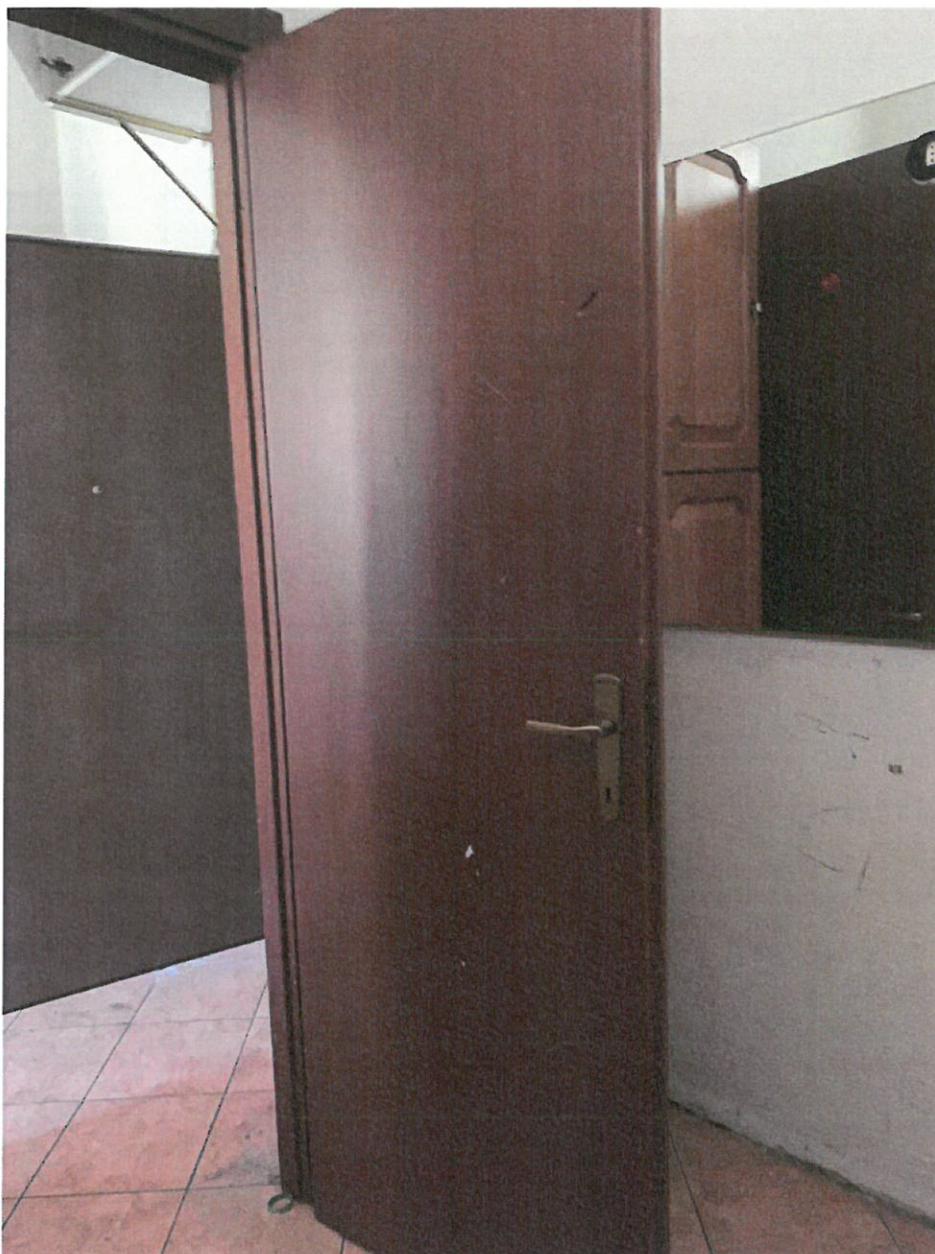


Fotografia n. 20 – Vista dal locale ingresso dell'accesso a destra al locale camera da letto, privo di apertura finestrata verso l'esterno

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:





Fotografia n. 21 – Vista dell'ingresso al locale camera da letto, privo di apertura finestrata verso l'esterno

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito





Fotografie n. 22/23 – Viste del locale camera da letto, privo di apertura finestrata verso l'esterno, ma dotato di un serramento fisso superiore verso il locale adiacente (camera da letto con finestra)

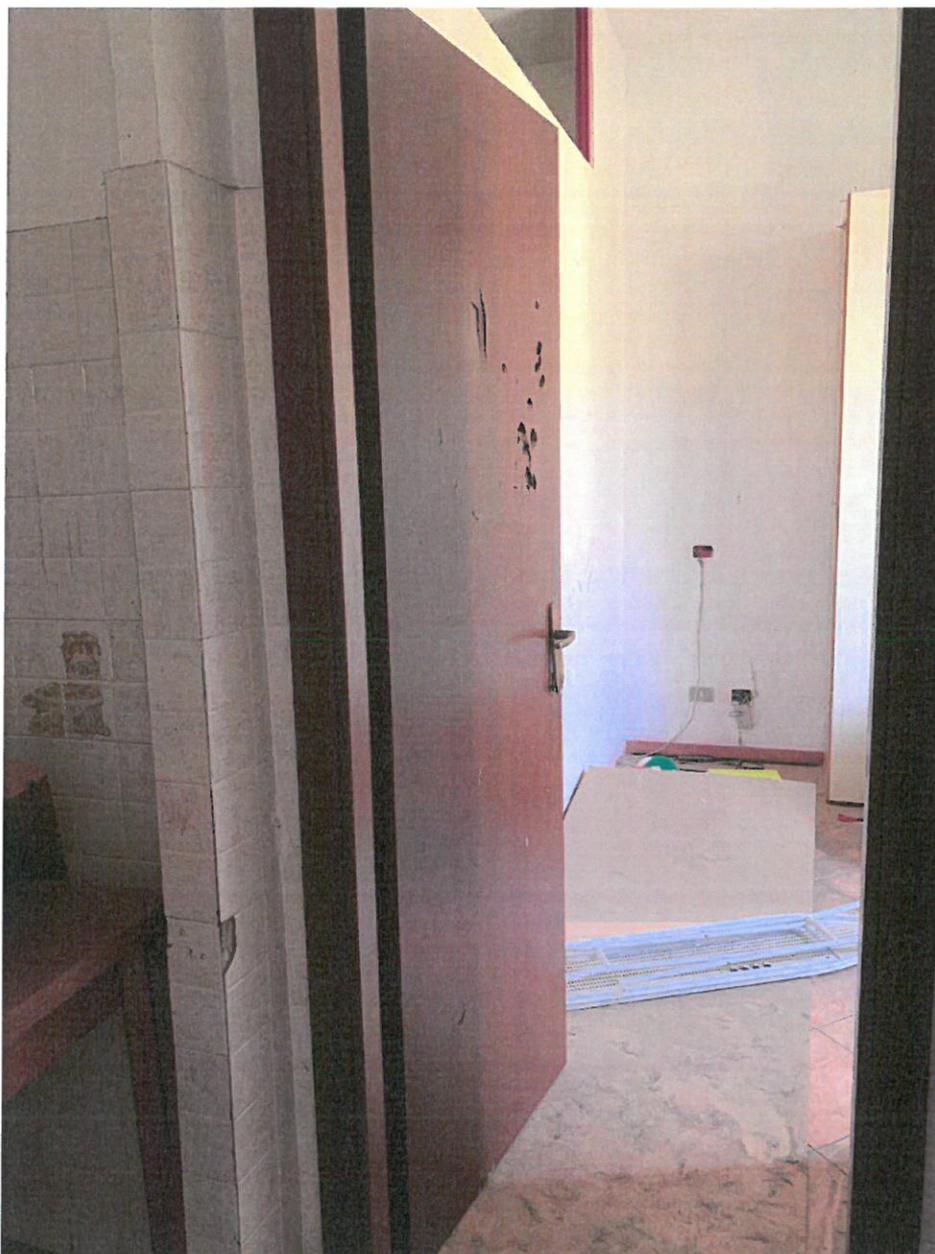


Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [REDACTED]



contro



Fotografia n. 24 – Vista dell'ingresso al locale camera da letto con finestra, dotato di un serramento fisso superiore verso il locale adiacente (camera da letto privo di finestra)

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito:



contro



Fotografie n. 25/26 – Viste del locale camera da letto con finestra



Giudice: Dott. Giacomo Puricelli

Perito: [REDACTED]

