

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZ. III ESECUZIONI IMM.RI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**CAPITAL MORTGAGE S.R.L.**

/

**R .G. E.992/2019**

GIUDICE: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni  
Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo

**RELAZIONE DI STIMA**

*Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile*  
*Ordine architetti Milano Albo n. 7488 – Consulenti Tribunale Milano n.10963*  
*Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496*  
*E mail: [roberto.aprile@libero.it](mailto:roberto.aprile@libero.it)*

**GIURAMENTO**

In data 01/10/2019 l'esperto ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata la nomina dell'esperto e il quesito posto dal G.E., comprensivo della nomina del Custode Giudiziario (ved. all. n. 1).  
Si fa presente che il quesito è stato formulato in data antecedente all'adozione del nuovo quesito e relativo nuovo modello di perizia, pubblicato sul sito del tribunale a dicembre 2019. Pertanto ai fini di una corretta corrispondenza tra le varie parti del quesito assegnato dal G.E. e la relazione di stima, lo scrivente necessariamente si atterrà al modello di perizia in uso all'atto della formulazione del quesito avvenuta in data 20/09/2019.

**Immobile sito in Milano**  
**Via Arcangelo Corelli 25 Milano**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] dell'immobile sito in via Arcangelo Corelli 25 Milano, ubicato al piano Primo (secondo piano fuori terra).

L'immobile esecutato allo stato è composto da: locale destinato soggiorno/letto con zona cottura, bagno cieco e ripostiglio in quota. L'unità immobiliare è priva della pertinenza cantina o solaio. L'accesso all'immobile è avvenuto in data 16/12/2019, unitamente al Custode del bene, mediante accesso forzoso con l'ausilio del fabbro e alla presenza delle Forze dell'Ordine. L'immobile all'atto dell'accesso risultava **NON** occupato da persone; erano solo presenti alcuni elementi d'arredo.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda di mq 24,58 (dove viene considerata al 100% la superficie occupata dai muri di proprietà esclusiva e al 50%, la superficie occupata dai muri in comune con altre proprietà); la superficie di proprietà delle parti comuni condominiali viene stimata al 2% del totale della superficie commerciale lorda.

Identificazione del bene esecutato come risulta presso il Catasto del comune di Milano:

#### **Intestazione**

[REDACTED] per l'intera quota di proprietà 1/1, come risulta dalla documentazione catastale reperita dall'esperto (ved. all. n. 2).

#### **Identificazione catastale:**

Fg. 361, Mapp. 29 Sub. 714, Cat. A/3, Classe 3, Z.C. 3, Consistenza vani 1,5, Piano 1°, Superf. Catastale 24 mq, Rendita Cat. € 170,43;

#### **Coerenze dell'immobile pignorato:**

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune; a Est parti comuni (corridoio comune), a Sud unità immobiliare altra proprietà, a Ovest unità immobiliare altra proprietà;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'immobile pignorato è porzione di un edificio che sorge in Milano, via Corelli 25. La tipologia costruttiva è quella di edificio a "corte interna del tipo aperto" con ballatoi, sulle facciate interne, per l'accesso ad alcune unità immobiliari. Il bene esecutato ha accesso dal vano scala comune, **NON** dal ballatoio comune al piano. Lo sviluppo principale dell'edificio è in senso orizzontale con forma a "L". E' presente un cortile interno sul fronte Nord, su cui si affaccia il bene pignorato. Lo stabile sorge fronte via Corelli e per il lato più corto è in posizione parallela rispetto alla via; l'edificio è composto da 2 piani + sottotetto (tre piani fuori terra + sottotetto). L'accesso allo stabile avviene dal cancello su via Corelli, che ha funzione sia pedonale che carraio. L'immobile pignorato è sito al piano primo, fronte sbarco scala comune. All'area condominiale dello stabile si accede mediante cancello in ferro a doppio battente, in uno dei due è ricavato l'accesso pedonale mediante cancelletto con apertura indipendente rispetto al carraio. Sul fronte Nord dell'edificio è presente il cortile interno, da cui si accede all'androne e corpo scale, che permettono di raggiungere la varie unità

immobiliari; lo stabile è privo di ascensore. L'edificio ha le caratteristiche costruttive di un'abitazione residenziale del tipo economico/popolare. La costruzione dello stabile è avvenuta nei primi decenni del '900. La destinazione d'uso dello stabile è prevalentemente residenziale.

**Caratteristiche zona:** L'edificio sorge in zona periferica Est della città, lungo l'asse viario (via Corelli) che collega la città all'Idroscalo e successivamente alla strada provinciale nuova Rivoltana. L'aeroporto di Linate è facilmente raggiungibile in quanto si trova nelle vicinanze della zona ove è sito l'edificio. La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie; la zona è altresì collegata dalla rete autostradale a cui si accede mediante la Tangenziale Est di Milano, con svincolo su viale Forlanini, per cui il collegamento alle varie autostrade.

La zona ove è sito l'immobile è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, rete servizi ~~canalicati, fognaio, acqua potabile, illuminazione, elettricità, gas~~ **secondaria**, (trasporti pubblici di superficie, scuole, gli edifici di culto NON sono nelle immediate vicinanze). La via Corelli è sottoposta ad intenso traffico proveniente dall'ambito Est dell'area metropolitana; è alquanto difficoltosa la possibilità del parcheggio auto nelle immediate vicinanze dello stabile. Alquanto modesta la presenza di esercizi commerciali al dettaglio nelle immediate vicinanze; gli esercizi commerciali della grande distribuzione sono distanti e raggiungibili solo con autovettura.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone prevalentemente residenziali, ma al loro interno sono presenti attività del comparto terziario.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'accesso l'immobile risultava libero e apparentemente NON abitato, anche se erano presenti alcuni elementi d'arredo.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'Agenzia dell'Entrate per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione registrati, riguardanti il bene pignorato. L'Agenzia dell'Entrate ha fornito la dichiarazione da cui risulta che NON sono in essere contratti di locazione registrati, aventi come dante causa il debitore (ved. all. n. 3).

#### Congruietà canone locazione:

Non essendo in essere alcun contratto locativo l'esperto non può esprimersi in merito alla congruietà del canone.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione svolta dall'esperto**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna;**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno;**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 4.1.5 Atti ablativi: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti e a seguito di nuova ispezione svolta dallo scrivente:**

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca** volontaria a garanzia di un mutuo di durata di anni 15, iscritta in data 30/05/2002, ai nn.35560/7373 per un importo complessivo di € 227.240,00, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. arl contro ~~\_\_\_\_\_~~

[redacted] gravante sull'immobile di cui al F. 361, Mapp. 29, Sub 713/714.  
Si segnala che nell'atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del 15/09/2006 rep. 15974/5051 mediante cui il debitore ha acquistato l'immobile in oggetto, si da atto che la sopra citata ipoteca è stata assentita di cancellazione con scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] n. rep. 5119 del 14/02/2005, registrata al n. 1169 serie 2, in corso di annotamento.

**Si segnala altresì che a seguito di ispezione ipotecaria svolta dallo scrivente NON risulta ancora eseguita l'annotazione di cancellazione (ved. all. n. 4).**

**Ipoteca** volontaria a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 30, iscritta in data 19/09/2006 ai nn. 78931/16534 per un importo complessivo di € 196.000,00 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano I, a favore di Banca di Roma spa contro [redacted] gravante sull'immobile oggetto della presente esecuzione di cui al F. 361, Mapp. 29, Sub 714;

#### 4.2.2. Trascrizioni:

**Pignoramento** trascritto in data 26/07/2019 ai nn. 59361/40370, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano I, a favore di Capital Mortgage srl contro: [redacted] gravante sull'immobile oggetto della presente esecuzione di cui al F. 361, Mapp. 29, Sub 714;

#### 4.2.3. Ulteriori iscrizioni/trascrizioni:

A seguito dell'ispezione svolta dallo scrivente presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità Immobiliare di Milano I NON risultano, alla data dell'ispezione, ulteriori formalità iscritte o trascritte in capo al debitore o a carico del bene esecutato, successive alla trascrizione del pignoramento (ved. all. n. 5).

### 5 CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA - CATASTALE

#### 5.1 Verifica Conformità

**La costruzione dell'edificio è avvenuta in data ante 01/09/1967.**

Lo scrivente ha fatto richiesta al comune di Milano della visura atti di fabbrica dello stabile. Il comune ha rilasciato la dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica richiesti, specificando che NON risultano reperibili neanche presso l'archivio storico comunale; inoltre nella dichiarazione viene indicato che l'edificio faceva parte, ai tempi, dell'ex comune di Lambrate (ved. all. n. 6).

Nella richiesta di accesso atti di fabbrica l'esperto ha pure richiesto di visionare atti edilizi, presentati in tempi più recenti. L'unico atto edilizio messo in visione dal comune è una pratica edilizia presentata nel 1999 riguardante il piano 2° e piano sottotetto, per il recupero del sottotetto ai fini abitativi. Nulla a che vedere con l'unità immobiliare in oggetto che è sita al piano 1°.

Il comune ha rilasciato all'esperto un'altra dichiarazione di irreperibilità riguardante atti edilizi del 2002 di cui al P.G. 5791.176/2002 (ved. all. n. 7).

Per quanto sopra esposto e documentato lo scrivente può eseguire la verifica della coincidenza della distribuzione degli spazi interni del bene esecutato solo mediante il raffronto dello stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale, unico disegno tecnico a sua disposizione.

Dalla visura storica per immobile, reperita in Catasto e già allegata in precedenza, risulta che l'immobile è stato oggetto delle seguenti operazioni catastali: in data 12/10/2001 n. protocollo 888464 "FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI"; successivamente in data 21/02/2002 n. protocollo 159391 "DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI", infine in data 12/03/2003 n. protocollo 299080 "FORMAZIONE DI SERVIZIO".

~~NON essendo stato in grado il comune di Milano di fornire relativo titolo edilizio, per le opere sopra riportate, lo scrivente NON è in grado di sapere se tali operazioni catastali siano state o meno eseguite in forza di titolo abilitativo edilizio presentato in comune e da questo assentito.~~

Quello che è stato possibile accertare, come difformità degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale, è l'assenza dell'antibagno, che invece risulta riportato graficamente nella vigente planimetria catastale, ed inoltre è stato accertata l'esistenza di un ripostiglio in quota nel locale bagno, che NON trova riscontro nella vigente planimetria catastale.

Queste difformità ai fini della conformità edilizia possono essere così sanate:

Per quanto riguarda l'assenza dell'antibagno, l'eventuale aggiudicatario potrà sanarla solo ed esclusivamente con il ripristino dell'antibagno, in quanto l'art. 98 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio del comune prevede che i servizi igienici con presenza di vaso igienico NON possono affacciarsi direttamente su locali ove è presente la cottura cibi (nel caso specifico il monolocale è dotato di zona cottura).

Per quanto riguarda la realizzazione del ripostiglio in quota nel locale bagno, quest'opera potrebbe essere sanata dall'eventuale aggiudicatario mediante pratica edilizia in sanatoria appropriata, (attualmente CILA in sanatoria). Il costo della sanzione da versare al comune, attualmente, è di € 1.000,00; oltre il costo professionale del tecnico abilitato che dovrà approntare la pratica, costo che allo stato NON è possibile quantificare a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali. Inoltre dovrà essere eseguito l'aggiornamento della planimetria catastale, riportando graficamente il ripostiglio in quota (l'antibagno è già rappresentato graficamente). Il costo dei diritti di Catasto per il nuovo DOCFA è pari a € 50,00; oltre al costo professionale del tecnico abilitato che eseguirà la pratica dell'aggiornamento catastale, che sulla base dei costi professionali medi applicati attualmente, si può stimare tra € 700,00/800,00, oltre ai processi di legge.

Inoltre lo scrivente espone quanto segue:

Dalla documentazione catastale reperita e già in precedenza allegata, si evince che il bene pignorato è stato oggetto, nei primi anni del 2000, di operazioni di Divisione e Frazionamento unitamente ad altri immobili.

La superficie del bene immobile pignorato, sia quella commerciale che quella utile calpestabile, è inferiore alla superficie minima prevista per un ~~alloggio~~ dall'art. 96 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio, che deve essere NON meno di mq 28.

Come in precedenza esposto il comune NON è stato in grado di fornire gli atti edilizi ~~adatti e specifici riguardanti l'immobile pignorato.~~

Pertanto NON è possibile sapere se il bene pignorato, con l'attuale superficie ~~calpestabile~~ abilitato o meno, dal comune, come immobile avente la destinazione d'uso abitativa. Ovvero sia stata eseguita un'eventuale operazione di frazionamento immobiliare, ~~per la quale~~ l'edilizia da parte del comune, successiva ~~al frazionamento~~ in precedenza abilitato dal comune.

Si segnala che nel titolo di provenienza a rogito notaio Diaferia del 15/09/2006 rep. 15974, ~~l'immobile in oggetto~~ è così descritto ~~nell'atto~~: " - appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale, antibagno e bagno".

In via cautelativa l'esperto, NON avendo potuto visionare gli atti edilizi ~~richiesti perché~~ irrimediabili, terrà presente nella formazione della stima del bene, questa particolare situazione dell'immobile pignorato (definito nel rogito "abitazione", ma che in fatto è privo ~~di superficie minima prevista dal Regolamento Edilizio~~ ~~adatto per un alloggio~~).

~~La memoria che la categoria catastale con cui è stato accertato~~ ~~il bene~~ è probatoria ai fini dell'effettiva destinazione d'uso urbanistica-edilizia. E' solo il comune ~~che~~ è preposto all'attribuzione della destinazione d'uso urbanistica - edilizia di un immobile.

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese Condominiali insolute

L'esperto ha fatto richiesta all'amm.re dello stabile dello stato di pagamento delle rate condominiali, inerenti all'immobile esecutato, per la precedente gestione e per quella in corso, oltre all'importo medio delle spese di gestione ordinaria.

L'amm.re ha inviato una comunicazione a mezzo e mail (ved. all. n. 8), dove risulta quanto segue:  
 Per la gestione ordinaria 2018/2019 risulta una posizione debitoria pari a € 903,31;  
 Per la gestione ordinaria 2019/2020 un preventivo spese pari a € 1.041,44;  
 L'importo medio delle spese di gestione ordinaria, in base agli ultime due gestioni, risultano essere pari a € 1.155,19;

#### **Stato dell'immobile**

Si fa memoria, all'eventuale aggiudicatario, della presenza di difformità edilizie che potranno sanate con le modalità già in precedenza esposte, oltre al relativo aggiornamento catastale; si rimanda a quanto già esposto al Cap. 5.1.

**Si fa altresì memoria, all'eventuale aggiudicatario, dell'assenza della superficie minima dell'immobile pignorato prevista dal Regolamento Edilizio del comune per un alloggio; si rimanda a quanto già esposto al Cap. 5.1.**

Si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica degli impianti tecnologici presenti nell'immobile, con eventuale messa a norma e relative certificazioni, in quanto **NON** è stato possibile recuperarle presso il debitore, che **NON** era presente all'accesso e risultava irreperibile.

### **7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **7.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED], in forza di atto di vendita di compravendita notaio [REDACTED] del 15/09/2006 rep. 15974/5051; trascritto in data 19/09/2006 ai nn. 78930/48043 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1 (ved. all. n. 9), da potere di [REDACTED]

#### **7.2 Precedenti proprietari nel ventennio ed oltre, come da certificazione notarile in atti:**

Alla sig. [REDACTED] bene in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] trascritto in data 18/03/2004 ai nn. 19499/11023 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, da potere di [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] il bene in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del 07/05/2002 rep. 136652/1518 trascritto in data 30/05/2002 ai nn. 35559/22546 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] il bene in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita con scrittura privata autenticata notaio [REDACTED] 16/11/1992 rep. 51307 trascritto in data 27/11/1992 ai nn. 40723/26533 presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 1, da potere di [REDACTED]

### **8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI**

#### **Atti Abilitativi Edilizi:**

Si rimanda al cap. 5 della conformità edilizia-urbanistica - catastale ove sono allegate le comunicazioni del comune di Milano che dichiara l'irreperibilità degli atti edilizi inerenti al bene pignorato, richiesti dall'esperto.

#### **Difformità edilizie – catastali:**

Si rimanda al cap. 5 dove sono descritte le difformità accertate, con le relative modalità per sanarle, oltre all'approntamento di nuova planimetria catastale (DOCFA), ove dovrà essere riportato graficamente l'esistente ripostiglio in quota.

**Descrizione dello stabile e dell'immobile esecutato**

**9 IMMOBILE ESECUTATO:**

L'immobile esecutato allo stato è composto da: locale destinato soggiorno/letto con zona cottura, bagno cieco e ripostiglio in quota. L'unità immobiliare è sita al piano primo (secondo fuori terra).

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda di mq 24,58 (dove viene considerata al 100% la superficie occupata dai muri di proprietà esclusiva e al 50%, la superficie occupata dai muri in comune con altre proprietà); la superficie di proprietà delle parti comuni condominiali viene stimata al 2% del totale della superficie commerciale lorda.

Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Milano:

**Intestazione**

~~\_\_\_\_\_~~ per l'intera quota di proprietà 1/1 come risulta dalla documentazione catastale reperita dall'esperto.

**Identificazione catastale:**

Fg. 361, Mapp. 29 Sub. 714, Cat A/3, Classe 3, Z.C. 3, Consistenza vani 1,5, Piano 1°, Superf. Catastale 24 mq, Rendita Cat. € 170,43;

**Coerenze dell'immobile pignorato:**

Da Nord in senso orario: a Nord cortile comune; a Est parti comuni (corridoio comune), a Sud unità immobiliare altra proprietà, a Ovest unità immobiliare altra proprietà;

**L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.**

Immobile pignorato	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Primo (secondo fuori ter.)	mq 24,10	1	mq 24,10	Nord	Mediocre stato d'uso
Monolocale con zona cottura + bagno cieco					
<b>Superf. Commerciale Immob</b>			<b>mq 24,10</b>		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 24,10		2%	mq 0,48		
<b>TOTALE Superf. Commerciale</b>			<b>Mq24,58</b>		

**9.1 Caratteristiche costruttive - rifiniture dello stabile e parti comuni:**  
(ved. foto dalla n. 1 alla n. 13);

**Tipologia Edilizia:** E' composto da unico corpo di fabbrica con forma a "L" a "corte aperta" presente sul fronte interno, con presenza di ballatoi comuni per una delle due facciate interne. Lo

stabile si sviluppa prevalentemente in senso orizzontale, con n. 2 piani + sottotetto (3 piani fuori terra + sottotetto);

**Fondazioni:** Non è stato possibile accertarle, ma si presume, visto l'epoca della costruzione, muri di fondazione con mattoni pieni pressati portanti;

**Struttura portante:** In mattoni pieni portanti e travi a doppia T (putrelle);

**Solai:** Con travi a doppia T più materiale leggero di riempimento come in uso all'epoca della costruzione;

**Vespai:** NON è stato possibile accertare se esiste o meno, ma dall'ispezione esterna dei muri perimetrali dell'edificio NON si è accertato la presenza di bocchette con griglie di areazione per vespai; si dovrebbe presumere che l'edificio NON ne sia dotato;

**Muratura tamponamento:** Doppia muratura in mattoni pieni pressati;

**Copertura:** A due falde con orditura primaria e secondaria in legno + manto di copertura in tegole curve;

**Rivestimento facciate:** Zoccolo in "Serrizzo" posato in opera a piano di sega per h m. 1,00 circa, il resto altezza in intonaco per esterni color "giallo Milano";

**Rifiniture dello stabile:** Tipo economico/popolari;

**Accesso pedonale/carraio area comune edificio:** Cancelli carraio su strada in tondini di ferro, a doppio battente, con cancelletto in ferro con apertura indipendente rispetto al cancello carraio, installato in uno dei due battenti; successivo al cancello è presente un passaggio carrabile/pedonale lungo il fronte Ovest dell'edificio, con pavimentato in quadrotti sagomati di cls vibro-compresso colori grigio/rosa, che porta alla corte interna da cui si accede direttamente al piccolo androne/corridoio ~~alla spola secondaria~~;

**Recinzione:** E' presente sul fronte via Corelli ed è in tondini di ferro su zoccolo in cls, in parte rivestito con "Serrizzo" posato in opera a piano di sega e in parte rifinito con intonaco e colore medesimo tipo delle facciate;

**Impianto citofonico:** E' con pulsantiera del tipo classico (NO video citofono); l'immobile pignorato è sprovvisto di citofono;

**Ascensore:** Assente, l'immobile pignorato è sito al piano primo (secondo fuori terra);

**Androne/Corridoio Accesso Edificio:** Vi si accede direttamente dalla corte interna (no portone), è di superficie ridotta, ha il pavimento in piastrelle in cotto per esterni per i due gradini di accesso all'androne/corridoio, la rimanente porzione in piastrelle di gres color beige; pareti rifinite a intonaco civile con pitturazione "giallo Milano";

**Vano scala:** Scale rivestite in piastrelle di cotto per esterni, pareti in intonaco civile color "giallo Milano";

**Cortile interno:** E' presente una corte interna pavimentata con quadrotti sagomati di cls vibro-compresso colori grigio/rosa; dalla corte si accede direttamente all'unico vano scala dell'edificio; sulle due facciate fronte cortile interno sono installati dei lampioncini per illuminazione cortile;

**Servizio Portierato:** Assente;

**Contatori gas:** Sono alloggiati in nicchia ricavata nella facciata Ovest, fronte passaggio carraio/pedonale che conduce alla corte interna;

**L'edificio si presenta in mediocre stato d'uso, sono presenti nelle facciate porzioni di distacco colore con piccole porzioni d'intonaco;**

## 9.2 Descrizione immobile pignorato: (ved. foto dalla 14 alla 23)

**Distribuzione interna:** Ingresso diretto sul locale destinato a soggiorno/letto con zona cottura, bagno cieco e ripostiglio in quota;



**Portoncino accesso:** E' del tipo blindato, con chiusura di sicurezza; dopo l'accesso forzoso mediante fabbro la chiusura **NON** è più del tipo di sicurezza, anche il portoncino va sostituito a seguito dell'intervento effettuato su parte della blindatura;

**Infissi interni:** Unico infisso interno esistente è quello del bagno è del tipo a soffietto in pvc color bianco;

**Infissi esterni:** Unico infisso esterno ha il telaio in alluminio è dotato di vetro-camera, con persiane in alluminio color marrone;

**Tramezzi:** Mattoni forati cm 8+ intonaco a civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10/12 circa; si Precisa che gli unici tramezzi esistenti sono i due che delimitano l'attuale area del bagno cieco.

**Soffitti:** Sono a stabilitura, rifiniti con mani di tinteggiatura;

**Ripostiglio in quota:** E' stato realizzato sopra l'ingresso del bagno, è a vista cioè privo di sportelli di chiusura, ha una profondità di m. 0,90 circa, larghezza di m. 1,35 circa e altezza m.0,65 circa. Per quest'opera si rimanda a quanto già esposto e indicato al Cap. 5 della conformità edilizia.

**Scala interna :** Assente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano primo);

**Rivestimento bagno:** Piastrelle in ceramica cm. 20 x 25 fino ad un'altezza di m. 1.75 circa, il resto dell'altezza è rifinito ad intonaco civile con pittura color bianco; il bagno è del tipo cieco, è dotato di aspiratore tipo "vortice", attualmente **NON** funzionante per assenza fornitura elettrica; il bagno è rialzato di cm. 10 circa rispetto al locale soggiorno/letto con zona cottura su cui si affaccia direttamente. E' assente l'antibagno. Si rimanda a quanto già esposto e indicato al Cap. 5 della conformità edilizia.

**Rivestimento zona cottura:** Solo per porzione di parete attrezzata tra le basi e i pensili, piastrelle In ceramica cm. 33 x 33 color grigio rosa;

**Pavimenti:** Sono in piastrelle di ceramica, per il locale soggiorno/notte cm. 33 x 33 color grigio/rosa, per il bagno cm. 20 x 25 color grigio;

**Impianto elettrico:** In parte è sottotraccia e in parte a vista con canaline esterne in pvc, è su due vie con quadretto elettrico e interruttori magnetotermici + differenziale.

L'esecutato **NON** era presente all'accesso e di conseguenza **NON** è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto o notizie utili in merito. Pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, compreso l'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale. Si indica all' eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato dell'impianto con eventuale sua messa a norma; **all'atto del sopralluogo la fornitura elettrica era sospesa;**

**Impianto Idrico:** Impianto sottotraccia , l'acqua calda per bagno e zona cottura è prodotta mediante caldaia a gas installata nella zona cottura;

Lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto idrico per i medesimi motivi già esposti per l'impianto elettrico; si indica all' eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dello stato dell'impianto con eventuale sua messa a norma. Il bagno è dotato di lavabo, wc e piatto doccia con box doccia in metacrilato, **è assente il bidet;** sono presenti gli attacchi per adduzione e scarico acqua lavatrice;

**Impianto riscaldamento:** E' di tipo autonomo con caldaia a gas installata nella zona cottura, caloriferi in ghisa; all'atto del sopralluogo, **NON** essendo presente l'esecutato, **NON** è stato possibile reperire il libretto di manutenzione periodica da eseguirsi della caldaia gas, comprensivo della prova fumi. Si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo della caldaia comprensivo della prova fumi.

**Impianto Gas:** L'immobile è dotato impianto gas per cottura cibi con contatore installato esternamente in apposita area condominiale (facciata Ovest dell'edificio); è presente il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere, è realizzato dietro al termosifone; lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto gas per i medesimi motivi già esposti; si indica all' eventuale aggiudicatario di far eseguire una verifica dello stato dell'impianto

con eventuale sua messa a norma. Lo scrivente **NON** è in grado di sapere se la fornitura gas è attualmente attiva o meno.

**Certificazioni impianti:** **NON** è stato possibile reperire alcuna certificazione per gli impianti tecnologici, come sopra esposto;

**ACE/APE :** **NON** essendo presente l'esecutato all'atto del sopralluogo nulla in merito è stato fornito all'esperto. Nel titolo di provenienza **NON** si fa menzione di questa documentazione, probabilmente perché all'epoca **NON** era previsto il suo approntamento;

**Impianto condizionamento:** Assente;

**Impianto antifurto:** Assente;

**Citofono:** Assente, il bene esecutato ne è sprovvisto;

**Esposizione immobile:** Unica esposizione e affaccio fronte Nord su corte interna;

**Altezza libera locali:** m.2,75 circa; sotto il ripostiglio in quota (zona ingresso del bagno) m. 2,10 circa;

**L'immobile si presenta in mediocre stato d'uso, necessita di verifica degli impianti tecnologici, è assente la fornitura elettrica, manca la superficie minima prevista per un alloggio dal Regolamento Edilizio del comune. In merito a quest'ultimo punto, si rimanda a quanto già esposto al Cap. 5.1.**

## **10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **10.1 Criterio di stima**

Lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo della stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite simili, ovviamente tenendo presente i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia del fabbricato, finiture interne ed esterne, piano ove è sito l'immobile, stato d'uso del bene, etc), ed estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, servizi e negozi nelle immediate vicinanze, esistenza o meno il giardino/cortile condominiale, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario €/mq.

### **10.2 Fonti di informazioni**

- \* Ufficio del Catasto (per quanto riguarda il reperimento documentazione catastale);
- \* Ufficio Tecnico del comune di Milano (per quanto riguarda la verifica conformità edilizia);
- \* Agenzie immobiliari della zona e pubblicazione specifica della Camera Commercio per la rilevazione prezzi del mercato immobiliare;
- \* esperienza dell'esperto stimatore.

### **10.3 STIMA E FORMAZIONE LOTTI**

L'immobile viene stimato da libero. **NON** risulta in essere alcun contratto locativo.

Si ritiene di formare un **Lotto Unico** ai fini della messa in vendita, in quanto il bene pignorato è uno solo.

## **STIMA DELL'IMMOBILE DA LIBERO**

**Prezzo unitario €/mq rilevato nella zona, corretto per l'influenza dei fattori intrinseci ed estrinseci sopra esposti e tenuto presente la NON conformità della superficie minima dell'immobile prevista per un alloggio dal vigente Regolamento Edilizio del comune, come già in precedenza esposto al cap. 5.1: si stima € 1.300,00/mq;**

Il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile da libero:

mq 24,58 x € 1.300,00/mq = € 31.954,00

Il più probabile valore commerciale dell'immobile libero € 31.954,00 che si arrotonda a € 32.000,00

**Abbattimento forfettario come previsto nel quesito/incarico**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia sul bene, per eventuali vizi occulti, per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

5% di € 32.000,00 = € 1.600,00

€ 32.000,00 meno € 1.600,00 = € 30.400,00

Importo stima immobile da libero a seguito abbattimento forfettario, come richiesto nel quesito/incarico, è pari a € 30.400,00;

**Detrazioni:**

A detrarre costi per le opere di ripristino dell'antibagno (come previsto nel quesito/incarico), comprensivo della creazione di un punto luce ed eventuale punto acqua: € 2.500,00, oltre accessori di legge;

€ 30.400,00 meno € 2.500,00 = € 27.900,00;

A detrarre costi pratica edilizia in sanatoria + aggiornamento Catasto (come previsto nel quesito/incarico):

€ 1.000,00 (importo della sanzione da versare al comune, escluso costi professionali del tecnico) e costi pratica aggiornamento catastale (DOCFA) € 850,00 (costo medio professionale del tecnico e compreso diritti di Catasto), oltre accessori di legge:

€ 27.900,00 meno € 1.850,00 = € 26.050,00;

Il valore del bene da libero, al netto delle detrazioni sopra applicate, è pari a € 26.050,00 che si arrotonda a € 26.000,00.

**STIMA DELL'IMMOBILE DA LIBERO PER LA BASE D'ASTA GIÀ DEDOTTO L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO E DETTRATTE LE SPESE GRAVANTI SOPRA ESPOSTE: € 26.000,00 per arrotondamento;**

L'immobile NON è divisibile.

Milano, 01/04/2020

L'esperto  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 23 Foto

Allegato n. 1 Quesito/Incarico

Allegato n. 2 Visura storica per immobile + Planimetria + Estratto Mappa;

Allegato n. 3 Comunicazione Agenzia Entrate;

Allegato n. 4 Ispezione per verifica cancellazione ipoteca preesistente;

Allegato n. 5 Ispezione per verifica esistenza nuove formalità;

Allegato n. 6 Comunicazione del comune di irreperibilità degli atti di fabbrica;

Allegato n. 7 Comunicazione del comune di irreperibilità degli atti edilizi del 2002;

Allegato n. 8 Morosità rate condominiali;

Allegato n. 9 Titolo di provenienza;

Allegato n.10 Istanza di liquidazione;