

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 1171 / 2017

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. GIUSEPPE FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MILANO (MI), VIA GIOVITA SCALVINI n. 5
– Aggiornamento maggio 2020 –



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO n. 1

Corpo A – n. 1 Appartamento in sottotetto

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 131, particella 455, subalterno 734

Corpo B – n. 1 Cantina

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali: foglio 131, particella 455, subalterno 759

2. Stato occupativo

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

Corpi A e B

Giuridicamente LIBERI (occupato da terzi in assenza di titolo)

3. Contratti di locazione in essere

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

“Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell’Art. 2, comma 1, della Legge 9/12/1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all’Art. 1, commi 2 e 3)”, stipulato in data SUCCESSIVA al Pignoramento immobiliare e NON REGISTRATO.

4. Comproprietari

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

Nessuno

5. Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO n. 1

Beni: Via Giovita Scalvini n. 5 (già 15) – 20135, Milano (MI)

Prezzo da "libero": € 65.400,00

Prezzo da "occupato": € 49.000,00



LOTTO n. 1
n. 1 Appartamento in sottotetto + n. 1 Cantina
Milano (MI), Via Giovita Scalvini n. 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A- n. 1 Appartamento in sottotetto:

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Milano (MI), nella periferia Nord dell'agglomerato urbano, all'interno del quartiere denominato "Derganino" ed in prossimità del Politecnico di Milano - Campus Durando:

- n. 1 appartamento ad uso abitazione, posta al piano quinto-sottotetto (sesto f.t.) di un edificio composto da n. 7 piani complessivi.

L'APPARTAMENTO, con soffitto "in falda" (inclinato), è costituita da un unico locale dotato di angolo-cottura e da un bagno con antibagno; essa è priva di balconi.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 32,25 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 32,25 mq circa.

Si rimanda al paragrafo 7.3 "Conformità edilizia" per rilevanti approfondimenti in merito all'abitabilità dell'unità immobiliare.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000 d - Piena proprietà

Nato a:

Il:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato civile:

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Note:

In data 21/11/2012 in Milano il signor [nome] e la signora [nome] hanno contratto matrimonio (Atto n. [numero] Registro 03, Parte 2, Serie A).

Con dichiarazione inserita nell'Atto di Matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della "separazione dei beni".

Con Sentenza del Tribunale di Milano n. [numero] del 21/11/2012, depositata il 04/12/2012, passata in giudicato il 21/01/2016, è stata dichiarata la



separazione personale tra i suddetti coniugi.

Stato di Famiglia:

– Egli medesimo.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune come segue:

Intestazione:

ASSOCIABILI CHIARITA, nato a LANZA D'ORZINUOVI (TO) il 11/01/1971, C.F.: 00000000000, (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio 131, particella 455, subalterno 734

indirizzo: VIA GIOVITA SCALVINI n. 15 piano: 5, Comune di Milano, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 2 vani

superficie catastale totale: 31 – totale escluse aree scoperte: 31 mq

rendita catastale: € 273,72

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 protocollo n. MI0695664 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57304.1/2007)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/07/2006 protocollo n. MI0482326 in atti dal 25/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 50344.1/2006)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2007 Repertorio n.: 165443 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1169.1/2007)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/07/2006 protocollo n. MI0482326 in atti dal 25/07/2006 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 50344.1/2006)

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare, Via Giovita Scalvini, altra unità immobiliare, corridoio comune.



1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

Si segnala che nella Visura Catastale storica, nella Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita da parte del Debitore esecutato, nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione il numero civico dell'unità immobiliare è erroneamente indicato come "15", mentre l'unità immobiliare si trova al numero civico "5" – come precisato all'interno di detto Atto di compravendita.



CORPO B – n. 1 Cantina:

1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Milano (MI), nella periferia Nord dell'agglomerato urbano, all'interno del quartiere denominato "Derganino" ed in prossimità del Politecnico di Milano - Campus Durando:

- n. 1 cantina posta al piano seminterrato dell'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare precedentemente descritta.

La CANTINA, di forma rettangolare, si trova nella zona Est del piano seminterrato.

La CANTINA sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **4,15 mq circa**, che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **1,05 mq circa**.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato:

1000 / 1000

Nato a:

II:

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato civile:

Regime patrimoniale: separazione dei beni

Note:

si rimanda alle note relative al "Corpo A".

Stato di Famiglia:

- Egli medesimo.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MI come segue:

Intestazione:

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio 131, particella 455, subalterno 759

indirizzo: VIA GIOVITA SCALVINI n. 15 piano: S1, Comune di Milano, Provincia di Milano



categoria: C/2, classe: 6, consistenza: 3 mq

superficie catastale totale: 4 mq totale escluse aree scoperte: – mq

rendita catastale: € 6,51

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2007 protocollo n. MI0695665 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57305.1/2007)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/07/2006 protocollo n. MI0482326 in atti dal 25/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 50344.1/2006)

Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2007 Repertorio n.: 165443 Rogante: CHIODI DAELLI ENRICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1169.1/2007)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/07/2006 protocollo n. MI0482326 in atti dal 25/07/2006 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 50344.1/2006)

1.4 Coerenze:

Da Nord, in senso orario: corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'Atto di Pignoramento e alla Nota di Trascrizione:

Nessuna.

Si segnala che nella Visura Catastale storica, nella Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita da parte del Debitore esecutato, nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione il numero civico dell'unità immobiliare è erroneamente indicato come "15", mentre l'unità immobiliare si trova al numero civico "5" – come precisato all'interno di detto Atto di compravendita.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona:

Informazioni generali:

Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: periferica, normale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili, negozi, uffici

Urbanizzazioni:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato "PENNY Market", Via Antonio Carnevali n. 104

Supermercato "Carrefour Market", Via Carlo Farini n. 79/81

Distributore di carburante "Total Erg", Viale Luigi Bodio n. 17

Farmacia "Imbriani", Via degli Imbriani n. 35

Biblioteca "Dergano-Bovisa", Via Filippo Balducci n. 76

Polo Catastale, Via Privata Catone n. 24

Parrocchia "Santi Giovanni e Paolo", Via Privata Catone n. 10

Oratorio "San Luigi Bovisa", Via Giovanni Battista Varè n. 15

Centro direzionale "Bodio Center", Viale Luigi Bodio n. 37

Parco "Nicolò Savarino", Via Livigno,

Attrazioni paesaggistiche: –

Attrazioni storiche: –

Principali collegamenti pubblici:

Autobus nn. 90-91, 92

Tram n. 2

Linea ferroviaria FNM, stazioni di "Milano Bovisa" e "Milano Lancetti"

Collegamento alla rete stradale e autostradale:

Strada E64 "Torino-Brescia"

Autostrada A1 "Autosole"

Autostrada A8 "dei Laghi"

Autostrada A51 "Tangenziale Est di Milano"



2.2 Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio ad impianto rettangolare articolato in n. 7 piani complessivi e dotato di n. 1 ascensore (n. 1 piano interrato adibito a cantine e locali di servizio, n. 1 piano terra adibito a ingresso, residenza e locali di servizio, n. 5 piani adibiti a residenza e uffici).

Detto edificio è stato costruito tra il 1935 ed il 1937 circa.

Tra il 2002 ed il 2007 esso è stato interessato da interventi di "ristrutturazione edilizia" che hanno comportato la sistemazione interna degli appartamenti, l'adeguamento degli impianti igienico-sanitari ed il c.d. "recupero a fini abitativi del sottotetto" al piano quinto.

L'unità immobiliare residenziale pignorata è stata realizzata nell'ambito di detto recupero di sottotetto.

EDIFICIO:

- **Struttura portante:** c.a.;
- **Solai:** laterocemento;
- **Facciate:** doppia parete in laterizio e/o in calcestruzzo cellulare (gasbeton), con interposto pannello in materiale isolante e finitura in intonaco colorato; persiane a battente in legno mordenzato (tranne che al piano quinto-sottotetto);
- **Balconi:** in c.a. con parapetti in muratura intonacata e profilati in ferro verniciati;
- **Copertura:** a falde, con struttura portante in laterocemento e manto di finitura in tegole in laterizio;
- **Accesso pedonale esterno:** n. 1 cancello a due battenti in profilati in ferro verniciati e n. 1 portoncino a battente in profilati in ferro verniciati e specchiature in vetro;
- **Scala interna:** a doppia rampa, con gradini in pietra e pianerottoli in piastrelle in gres porcellanato; finitura parietale in intonaco civile e pittura;
- **Ascensore:** n. 1 ascensore;
- **Condizioni generali:** lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è generalmente discreto (facciate) o sufficiente/mediocre (androne di ingresso su strada, ingresso al piano terra e pianerottoli interni ai piani).

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Abitazione di tipo civile con soffitto "in falda" (inclinato), posta al piano quinto-sottotetto (sesto f.t.) e costituita da un unico locale per soggiorno-pranzo-letto, dotato di angolo-cottura, e da un bagno con antibagno; essa è priva di balconi ed è dotata di n. 1 cantina al piano interrato.



APPARTAMENTO:

- **Esposizione:** monoesposto – Est;
- **Pareti:** finitura a gesso e idropittura o in piastrelle in ceramica (angolo-cottura e bagno);
- **Plafoni:** inclinati, con rivestimento in doghe in legno (perlinatura);
- **Pavimenti:** parquet prefinito o piastrelle in gres porcellanato (bagno);
- **Infissi esterni:** in legno mordenzato, con vetrocamera, senza dispositivi di oscuramento (tapparelle o persiane);
- **Porta di ingresso:** blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- **Porte interne:** apertura a battente o scorrevole; del tipo “tamburato” con pannelli di finitura in legno mordenzato;
- **Impianto citofonico:** citofono;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia;
- **Impianto idrico-sanitario:** sottotraccia;
- **Servizio igienico:** attrezzato con lavandino, bidet, wc, box-doccia e attacco/scarico per lavatrice;
- **Impianto termico:** caldaia centralizzata a gas metano per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria; riscaldamento: radiatori in alluminio a piastre e cronotermostato ambiente; acqua calda: contabilizzata a consumo;
- **Acqua fredda:** contabilizzata a consumo;
- **Impianto di condizionamento:** n. 1 condizionatore di tipo “split”, marca “Argo”, modello “FY 12 UI”, installato sulla parete di separazione tra il monolocale e l’antibagno; motocondensante ancorato al parapetto della porta-finestra; il rivestimento isolante delle tubazioni di alimentazione appare deteriorato;
- **Impianto gas:** fornello a gas; si segnala che il locale di soggiorno è dotato del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas), ma esso è in parte ostruito dalle tubazioni di alimentazioni dell’impianto di condizionamento; detto stato di cose costituisce un grave pericolo per l’incolumità delle persone e deve essere immediatamente modificato;
- **Impianto di allarme:** assente;
- **Altezza dei locali:** massima 3,40 m circa, minima 1,77 m circa;
- **Condizioni generali:** le finiture interne sono tutte di qualità ordinaria, lo stato di manutenzione generale dell’appartamento è discreto/sufficiente.

CANTINA:

- **Pareti:** blocchi in cemento cellulare (gasbeton) e muratura in c.a. gettato in opera, al rustico (senza finitura);
- **Plafone:** solaio in laterocemento al rustico (non intonacato);



- **Pavimento:** battuto di cemento;
- **Porta di ingresso:** a battente, in lamiera in ferro zincata e non verniciata;
- **Impianto elettrico:** in tubazioni esterne in pvc rigido; costituito da n. 1 plafoniera tipo "tartaruga" e da n. 1 interruttore in scatola esterna;
- **Altezza del locale:** 2,70 m circa;
- **Varie:** servitù di passaggio di tubazioni di scarico e cavidotti ragionevolmente elettrici;
- **Condizioni generali:** lo stato di manutenzione generale è mediocre.

2.4 Breve descrizione della zona:

L'edificio all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari pignorate si trova in una zona periferica a prevalente carattere residenziale, a traffico sostenuto e con parcheggi veramente scarsi; esso dista 6,00 Km circa dal Municipio, 12,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 50,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 5,50 Km circa dal Duomo di Milano.

2.5 Certificazione Energetica:

- APPARTAMENTO: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE;

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

- CANTINA: Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) NON NECESSARIO.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che l'Amministratore di Condominio ha fornito alla scrivente copia delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 relative ai seguenti impianti:

- Impianto luce / F.M. (appartamenti +) scala + impianto (elettrico) caldaia + impianto F.M. locale ascensore + impianto di terra.

Non è stata invece rinvenuta la "Dichiarazione di Conformità" relativa agli altri impianti installati all'interno del condominio; detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conforme", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati



all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE pignorata, si segnala che l'Amministratore di Condominio ha fornito alla scrivente copia delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37 relative ai seguenti impianti:

- Impianto luce / F.M. appartamenti (+ scala + impianto (elettrico) caldaia + impianto F.M. locale ascensore + impianto di terra).

Non è stata invece rinvenuta la "Dichiarazione di Conformità" relativa agli altri impianti installati all'interno dell'unità immobiliare (riscaldamento, idrico-sanitario, gas, TV, citofono, condizionamento).

Detti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conforme", e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7 C.P.I. – Certificato di Prevenzione Incendi:

Con riferimento alle pratiche di "prevenzione incendi", si segnala che all'interno del Condominio sono presenti le seguenti attività, soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ai sensi dell'Allegato I del D.P.R. 01808/2011, n. 151:

- 74 (già 91.1) - Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 116 kW (fino a 350 KW);

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore di Condominio e dall'ispezione telematica effettuata sul portale del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano è emerso che, alla data odierna, il Condominio è sprovvisto del "Certificato di Prevenzione Incendi" (C.P.I.) relativo a detta attività; questa mancanza è grave e dovrà essere tempestivamente sanata.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Alla data del sopralluogo (17/01/2020) le **UNITA' IMMOBILIARI** oggetto della presente Procedura Esecutiva sono risultata occupate (art. 2809 del Codice Civile), in forza del contratto di locazione di seguito precisato.

Tipologia contratto: Contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'Art. 2, comma 1, della Legge 9/12/1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'Art. 1, commi 2 e 3);

Data contratto: 30/08/2019

Durata contratto: 4+4 anni

Decorrenza contratto: 30/08/2019

Canone di locazione: € 7.200,00/anno, da corrispondere in n. 12 rate anticipate di € 600,00/mese entro il giorno 30 di ogni mese; adeguamento annuale del canone di locazione con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati nella misura del 4%

Disdetta del contratto: a cura del Locatore: ai sensi dell'Art. 3, comma 1 della Legge 9/12/1998, n. 431, mediante lettera raccomandata 12 mesi prima della scadenza; a cura del Conduttore: per gravi motivi, mediante lettera raccomandata 6 mesi prima della scadenza.

Spese: sono a carico del conduttore: tassa rifiuti, bollette Luce e gas;

Registrazione contratto: Contratto stipulato in data SUCCESSIVA al Pignoramento immobiliare e NON REGISTRATO.

Varie: Spese condominiali ordinarie e tassa rifiuti a carico del Conduttore; manutenzione e riparazione degli impianti, dei serramenti e delle tapparelle a carico del Conduttore.

Si segnala che, in base al "Certificato contestuale" rilasciato dal Comune di Milano in data 09/01/2020, il bene pignorato risulta occupato da un conduttore.

3.2 Detenzione del bene:

In data 23/01/2020 l'Agenzia delle Entrate ha confermato che non sono attualmente in corso contratti di locazione o comodato registrati, relativi alle unità immobiliari pignorate e posti in essere dal Debitore esecutato in qualità di dante causa / locatore.



4. PROVENIENZA

Dalla "Certificazione *Notarile*" del 26/05/2017 a firma del Dott. Dente Giuseppe, Notaio in Napoli, depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipo-catastali a cura della scrivente, è emerso che i subalterni pignorati, 734 e 759 sono derivati, per "*frazionamento e fusione*" del 25/07/2006, protocollo n. MI0482326, dai subalterni soppressi 104 e 105, i quali a loro volta sono derivati, per "*ristrutturazione - frazionamento e fusione*" del 30/11/2001, protocollo n. 1144414, dai subalterni soppressi da 2 a 10 compresi; risulta inoltre quanto segue:

4.1 Attuale/i proprietario/i:

APPARTAMENTO e CANTINA subb. 734 e 759:

1. Titolare/Proprietario – [REDACTED]
dal 28/12/2006 alla data odierna (attuale proprietario)

Dante/i causa: [REDACTED] S.r.l.

Avente/i causa: [REDACTED]

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 28/12/2006, ai nn. 165443/31830

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 10/01/2007, ai nn. 2316/1169

4.2 Precedenti proprietari:

TERRENO:

1. Titolare/Proprietario – [REDACTED]
dal 13/06/1928 al 20/12/1966

Dante/i causa

Avente/i causa: [REDACTED]

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Maga Alberto, in data 13/06/1928, al n. 17060

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 18/06/1928, ai nn. 9398/7033

SUBALTERNI "sorgente" da 2 a 10 e poi 104 e 105:

2. Titolare/Proprietario – [REDACTED] S.A.S.
[INTERO EDIFICIO subb. 1-19]
dal 21/12/1966 al 30/12/1976

Dante/i causa: [REDACTED]

Avente/i causa: [REDACTED] S.a.s.

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Gelpi Eugenio, in data 21/12/1966, ai nn. 324362/10307



Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 17/01/1967, ai nn. 4077/3306

3. Titolare/Proprietario – **ALFA ROMEO S.R.L.**
[subb. 2-18, 20, 21, 101 e 102]

dal 31/12/1976 al 27/12/1987

Dante/i causa: **ALFA ROMEO S.p.A.**

Avente/i causa: **ALFA ROMEO S.r.l.**

In forza di: _____

Rogito: Notaio Dott. Acquarone Domenico, in data 31/12/1976, al n. 35944

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data ???/??/1987, ai nn. ???/107808

4. Titolare/Proprietario – **ALFA ROMEO S.N.C.**
[subb. 2-18, 20, 21, 101 e 102]

dal 28/12/1987 al 06/03/2001

Dante/i causa: **ALFA ROMEO S.r.l.**

Avente/i causa: **ALFA ROMEO S.n.c.**

In forza di: Atto notarile pubblico – Trasformazione di società

Rogito: Notaio Dott. Oliva Guido, in data 28/12/1987, ai nn. 62148/3936

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 28/02/2001, ai nn. 10584/7607

5. Titolare/Proprietario – **ALFA ROMEO S.P.A.**
[subb. 2-18, 20, 21, 101 e 102]

dal 07/03/2001 al 02/12/2001

Dante/i causa: **ALFA ROMEO S.n.c.**

Avente/i causa: **ALFA ROMEO S.p.A.**

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott.ssa Della Ratta Rinaldi Alberta, in data 07/03/2001, al n. 28791

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 21/03/2001, ai nn. 15450/10976

6. Titolare/Proprietario – **ALFA ROMEO S.R.L.**
[subb. 104 e 105]

dal 03/12/2001 al 03/12/2001

Dante/i causa: **ALFA ROMEO S.p.A.**

Avente/i causa: **ALFA ROMEO S.r.l.**

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 03/12/2001, al n. 145826

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 13/12/2001, ai nn. 79642/54254

e

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Rettifica della



compravendita [sub. 21]

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 31/05/2002, al n. 148285
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 21/06/2002, ai nn. 41187/25865

7. Titolare/Proprietario – ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
[sub. 104]

dal 03/12/2001 al 23/04/2002

Dante/i causa: ARUBAPEC S.r.l.

Avente/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 03/12/2001, al n. 145863
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 13/12/2001, ai nn. 79665/54266

8. Titolare/Proprietario – ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
[sub. 105]

dal 03/12/2001 al 23/04/2002

Dante/i causa: ARUBAPEC S.r.l.

Avente/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 03/12/2001, al n. 145835
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 13/12/2001, ai nn. 79651/54259

9. Titolare/Proprietario – ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
[sub. 104]

dal 24/04/2002 al 05/11/2003

Dante/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

Avente/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Conferimento in società

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 24/04/2002, al n. 147703
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 21/05/2002, ai nn. 33400/21306

10. Titolare/Proprietario – ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
[sub. 105]

dal 24/04/2002 al 05/11/2003

Dante/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

Avente/i causa: ARUBAPEC S.p.A.

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Conferimento in società



Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 24/04/2002, al n. 147703
Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 21/05/2002, ai nn. 33397/21303

11. Titolare/Proprietario – FRANCESCO CHIODI DAELLI
[subb. 104 e 105]

dal 06/11/2003 al 26/01/2005

Dante/i causa: FRANCESCO CHIODI DAELLI

Avente/i causa:

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 06/11/2003, ai nn. 154194/25247

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 19/11/2003, ai nn. 92013/59793

12. Titolare/Proprietario – FRANCESCO CHIODI DAELLI
[subb. 734 e 759]

dal 27/01/2005 al 27/12/2006

Dante/i causa: FRANCESCO CHIODI DAELLI

Avente/i causa:

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 27/01/2005, ai nn. 158966/27777

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 31/01/2005, ai nn. 5962/3597



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla "Certificazione *Notarile*" del 26/05/2017 a firma del Dott. Dente Giuseppe, Notaio in Napoli, depositata agli Atti, implementata dall'acquisizione del "titolo di provenienza" e dalle ispezioni ipo-catastali a cura della scrivente, risulta quanto segue:

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

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

5.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico/edilizio:* Nessuno.

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5.1 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

5.2.1 *Iscrizioni:*

– Ipoteca volontaria [subb. 104 e 105]:

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro: S.r.l.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuocondizionato

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 22/09/2005, ai nn. 161422/29071

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 23/09/2005, ai nn. 71785/16862

Durata: 20 anni

Importo capitale: € 4.824.000,00

Importo ipoteca: € 9.648.000,00

– Annotazione a iscrizione [sub. 734]:

Derivante da: Frazionamento in quota

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 01/12/2006, ai nn. 165175/31634

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 25/07/2007, ai nn. 57381/10793

– Annotazione a iscrizione [sub. 734]:

Derivante da: Atto di precisazione frazionamento

Rogito: Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 27/07/2011, ai nn. 178188/39367

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 02/08/2011, ai nn. 51229/7036



5.2.2 Pignoramenti:

– Pignoramento:

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro: *[redacted]*

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Milano, in data 27/04/2017, al n. 16144

Iscritto/trascritto: Milano 1, in data 26/05/2017, ai nn. 37003/25333

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: pratica “Docfa” di variazione / aggiornamento catastale.

5.2 Eventuali note/osservazioni: Nessuna.



6. CONDOMINIO

Amministratore di Condominio:

Geom. Antonio Battaglino

Via Degli Imbriani n. 29 – 20158 Milano (MI)

Tel.: 02.39.31.15.58

Fax : 02.84.50.28.60

e-mail: info.studiobattaglino@gmail.com

PEC: studio.battaglino@pec.netorange.it

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

– APPARTAMENTO: 17,93 / 1.000;

– CANTINA: 1,00 / 1.000 .

Millesimi riscaldamento: 18,77 / 1.000 + consumo effettivo.

6.1 Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del Condominio va dal 01/05 al 30/04 di ogni anno e che le somme indicate sono state arrotondate.

Spese condominiali ordinarie annue:

- | | |
|----------------|----------------|
| – APPARTAMENTO | € 1.300,00 ca. |
| – CANTINA | € 60,00 ca. |

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente (biennio precedente):

APPARTAMENTO e CANTINA € 1.589,69

Si ricorda che il futuro aggiudicatario avrà l'onere di acquisire tempestivamente tutte le informazioni in merito alla consistenza delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute relative all'anno in corso al momento del "Decreto di trasferimento" ed a quello precedente, gravanti in via solidale sui Debitori eseguiti e sull'Aggiudicatario (c.f.r. art. 63, c. 4, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile).

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento di Condominio" che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio non è dotato del servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato del servizio di pulizia delle parti comuni;



6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (17/01/2020) l'EDIFICIO all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili.

APPARTAMENTO:

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Dimensioni e assetto distributivo del bagno;
- Larghezza della porta del bagno (70 cm).

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno;
- Allargamento della porta del bagno (85 cm).



7. VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

7.1 Conformità urbanistica:

La costruzione dell'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1967.

Detto edificio si trova in ambito territoriale "ARU - Ambiti di rinnovamento urbano Titolo II - Capo VI: Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)" di cui al vigente P.G.T. "Milano 2030" (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020); esso è altresì parte di un tessuto urbano classificato con "Sensibilità paesaggistica media (3)".

Vincoli urbanistici: nessuno.

7.2 Pratiche edilizie:

Dalle ispezioni effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano in data 15/01/2020, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate; si evidenzia altresì che all'interno del fascicolo edilizio non sono stati rinvenuti né la "richiesta" né il "Certificato di agibilità" (già abitabilità) relativo alle unità immobiliari realizzate in "recupero di sottotetto", ivi compresa quella oggetto della presente procedura esecutiva.

1. **LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. ??? / 1935 del 08/02/1935**

Intestazione: *Comune di Milano*

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione di abitazione popolare con appartamenti di non più di e locali senza bagni al n°5 di via Scalvini.

Rilascio: in data 08/02/1935, al n. ???, Atti n. 206654 / 41302 / 34

Abitabilità/Agibilità: in data 17/06/1941, al n. 250, Atti n. 232479 / 40 P.G. e Atti n. 31995 / 40 Rip. Edil. Priv.

2. **LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. ??? / 1935 del 27/04/1935**

Intestazione: *Comune di Milano*

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Variante

Oggetto: ???

Rilascio: in data 27/04/1935, al n. ???, Atti n. 37457 / 6362 / 1937

Abitabilità/Agibilità: in data 17/06/1941, al n. 250, Atti n. 232479 / 40 P.G. e Atti n. 31995 / 40 Rip. Edil. Priv.



3. LICENZA PER OPERE EDILIZIE n. 16455 / 1939

Intestazione: Carlo Felice Zappalà

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: Variante

Oggetto: Decorazione frontespizio.

Rilascio: in data 16/06/1939, al n. 16455 / 39, Atti n. 66646 / 11461 / 1939

Abitabilità/Agibilità: in data 17/06/1941, al n. 250, Atti n. 232479 / 40 P.G. e Atti n. 31995 / 40 Rip. Edil. Priv.

4. CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE n. 5846 / 2001

Intestazione: Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria (Condono Edilizio n. 1)

Per lavori: Nuova costruzione e opere interne

Oggetto: Realizzazione di unità immobiliare ad uso residenziale mediante chiusura e soppalcatura di parte di androne; realizzazione di un capannone, di un deposito e di una tettoia nel cortile interno; diverso utilizzo di parte del piano interrato – cantina/magazzino – deposito s.p.p.; modifiche interne in tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Rilascio: in data 23/05/2001, al n. 5846, Atti n. 348028.400 / 1986

Abitabilità/Agibilità: in data 23/05/2001, al n. 5846, Atti n. 348028.400 / 1986

5. RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA P.G. 247.783.400 / 2001 - ritirata

Intestazione: Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero sottotetto

Oggetto: Recupero sottotetto

Deposito: in data 03/12/2001, al n. –, Atti P.G. 247.783.400 / 2001

Abitabilità/Agibilità: –

Note: pratica edilizia ritirata (annullata) dalla Proprietà con Istanza di rinuncia in data 09/04/2002. Atti P.G. 12.887.176 / 2002

6. RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA P.G. 16.233.176 / 2002

Intestazione: Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero sottotetto

Oggetto: 1 – Recupero sottotetto anche tramite leggera modifica dell'inclinazione delle falde esistenti fino al raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità della normativa 15/99. Verranno inoltre realizzati abbaini e velux in numero sufficiente al



raggiungimento del rapporto aeroilluminante richiesto a norma di legge. 2 – Modifica dei tavolati interni degli appartamenti con adeguamento dell'impianto idrico-sanitario.

Deposito: in data 08/05/2002, al n. –, Atti P.G. 16.233.176 / 2002 + integrazione in data 11/07/2002, Atti P.G. 26.173.176 / 2002

Abitabilità/Agibilità: –

Note: il mappale 495, indicato nell'istanza, è scorretto (il corretto è 455)

7. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. 45.785.176 / 2002

Intestazione: *Pratica immobiliare S.r.l.*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Recupero sottotetto e sistemazione interna degli appartamenti e adeguamento degli impianti igienico sanitari.

Deposito: in data 28/11/2002, al n. –, Atti P.G. 45.785.176 / 2002

Abitabilità/Agibilità: –

Note: il mappale 495, indicato nell'istanza, è scorretto (il corretto è 455)

8. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. 741.320 / 2005

Intestazione: *Pratica immobiliare S.r.l.*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante non essenziale alla D.I.A. P.G. 45.785.176 / 2002

Oggetto: Recupero sottotetto e ristrutturazione interna degli appartamenti e adeguamento degli impianti igienico sanitari.

Deposito: in data 22/07/2005, al n. –, Atti P.G. 741.320 / 2005

Abitabilità/Agibilità: –

Note: il mappale 495, indicato nell'istanza, è scorretto (il corretto è 455)

9. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. 1.237.520 / 2005

Intestazione: *Pratica immobiliare S.r.l.*

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Opere di completamento D.I.A. P.G. 45.785.176 / 2002 e D.I.A. P.G. 741.320 / 2005

Oggetto: Recupero sottotetto e ristrutturazione interna degli appartamenti e adeguamento degli impianti igienico sanitari – da completare: serramenti esterni ed interni, intonaco e pitturazione facciata, rivestimenti bagni e cucine, sottofondi, pavimenti, impianti elettrici, sanitari, impianto ascensore.

Deposito: in data 16/12/2005, al n. –, Atti P.G. 1.237.520 / 2005

Abitabilità/Agibilità: –



Note: il mappale 495, indicato nell'istanza, è scorretto (il corretto è 455)

10. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. 734.597 / 2007

Intestazione: *ARUBAPEC S.p.A.* S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Variante D.I.A. P.G. 1.237.520 / 2005

Oggetto: Demolizione e costruzione di tavolati interni nel solo piano interrato tendenti all'ottenimento di una serie di cantine ad uso privato.

Deposito: in data 10/08/2007, al n. –, Atti P.G.734.597 / 2007

Abitabilità/Agibilità: –

Note: il mappale 495, indicato nell'istanza, è scorretto (il corretto è 455)

Nota Bene:

Si segnala che con comunicazioni aventi per oggetto *“Richiesta di documentazione integrativa”* in data 24/11/2008, P.G. 923495 / 2008, in data 03/12/2008, P.G. 952234 / 2008 e in data 06/03/2009, P.G. 182601 / 2009 (copia delle quali è presente all'interno del “fascicolo edilizio”), lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano ha, tra le altre cose, comunicato alla società *ARUBAPEC S.p.A.* S.r.l. che *“Questo provvedimento costituisce comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 L. 241/90 finalizzato alla verifica della regolarità delle opere in questione ed alla conseguente emissione dei provvedimenti sanzionatori eventualmente necessari ai sensi del Titolo IV della parte I del DPR 380/2001.”*

7.3 Conformità edilizia:

Dal rilievo delle unità immobiliari pignorate effettuato in data 17/01/2020, sono emerse le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO:

- Tutti i locali hanno superficie calpestabile inferiore a quella indicata negli elaborati di cui al più recente titolo edilizio abilitativo;
- La porta-finestra del monocale ha dimensione pari a 1,23 x 2,42 m e non a 1,20 x 2,60 m come indicato negli elaborati di cui al più recente titolo edilizio abilitativo (misurazione effettuata *“al lordo del telaio”*, secondo quanto prescritto dall'Art. 42 del “Regolamento Edilizio” vigente all'epoca della presentazione delle pratiche edilizie);
- La porta del bagno ha larghezza pari a 70 cm, inferiore alla minima prescritta dalla Normativa vigente all'epoca dell'ottenimento del più recente titolo edilizio abilitativo (75 cm);
- La superficie utile (= netta, calpestabile) dell'unità immobiliare è pari a 26,40 mq, inferiore alla minima prescritta dal D.M. Sanità 05/07/1975 affinché essa possa essere adibita a “residenza” (28,00 mq).



Si precisa che, in sede di sopralluogo il Debitore esecutato ha riferito alla scrivente di aver realizzato una controparete costituita da "un pannello in poliuretano e una lastra in cartongesso" in aderenza a parte del muro di separazione dall'unità immobiliare a Nord-Est.

Non è stato possibile appurare lo spessore di detta controparete, ma si ritiene che esso sia tale da non occupare tutti i 1,60 mq di superficie mancanti (stante la sua lunghezza, la controparete dovrebbe avere uno spessore di circa 34 cm);

- Le altezze massima e minima dell'unità immobiliare (3,40 m e 1,77 m) sono diverse da quelle indicate negli elaborati di cui al più recente titolo edilizio abilitativo (3,23 o 3,25 m e 1,55 m);
- La "cappuccina" del locale principale ha forma e dimensione diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici di cui al più recente titolo edilizio abilitativo;
- L'altezza netta della "cappuccina" è pari a 2,67 m e non a 2,85 m come indicate negli elaborati di cui al più recente titolo edilizio abilitativo.

CANTINA:

- L'altezza netta della cantina è pari a 2,70 m e non a 2,75 m come indicato negli elaborati grafici di cui al più recente titolo edilizio abilitativo.

Nota Bene:

Per quanto la valutazione della conformità edilizia delle altre unità immobiliari dell'edificio non rientri nell'incarico conferito alla scrivente Perito, per completezza d'informazione ella ritiene comunque doveroso evidenziare che le difformità riscontrate nelle altezze massima e minima dell'appartamento pignorato potrebbero essere presenti anche all'interno delle altre unità immobiliari realizzate in "recupero di sottotetto"; è altresì possibile che le quote di colmo e di gronda della copertura dell'edificio siano diverse da quelle previste nel progetto autorizzato.

Regolarizzabile mediante:

Si ritiene che le difformità riscontrate all'interno dell'APPARTAMENTO pignorato non possano essere sanate, in quanto correlate con le sue caratteristiche costruttive intrinseche - a parte forse la riduzione delle altezze massima e minima tramite la realizzazione di un controsoffitto.

Le criticità più gravi sono rappresentate dalla superficie utile inferiore alla minima prescritta dal D.M. Sanità 05/07/1975 affinché l'unità immobiliare possa essere adibita a "residenza", e dalla mancaza del "Certificato di agibilità", necessario laddove si voglia utilizzare l'unità immobiliare per destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone.

Per queste ragioni si ritiene che, alla data odierna, l'APPARTAMENTO pignorato non possa essere adibito a destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone.



Spese: non determinabili.

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia dell'APPARTAMENTO oggetto di Procedura Esecutiva e SI DICHIARA la conformità edilizia della CANTINA oggetto di Procedura Esecutiva.

7.4 Conformità catastale:

APPARTAMENTO:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso nel corso del rilievo, a parte le difformità di seguito descritte:

- La "cappuccina" del monolocale ha forma diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale;
- La posizione del lucernario del bagno è diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale;
- Le altezze massima e minima dell'unità immobiliare (3,40 m e 1,77 m) sono diverse da quelle indicate nella planimetria catastale (3,20 m e 1,58 m);
- Come detto, l'unità immobiliare ha caratteristiche tali da renderla inidonea alla destinazione residenziale (categoria catastale "A").

CANTINA:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso nel corso del rilievo, a parte la modesta difformità di seguito descritta, che non inficia la conformità catastale:

- L'altezza del piano interrato è pari a 2,70 m e non a 2,62 m come indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabile mediante: Pratiche "Docfa" di variazione / aggiornamento catastale.

Spese:

Pratiche "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00 x 2
Tributi catastali	€ 50,00 x 2
SPESE TOTALI	€ 1.500,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'APPARTAMENTO oggetto di Procedura Esecutiva e SI DICHIARA la conformità catastale della CANTINA oggetto di Procedura Esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



8. CONSISTENZA DEL LOTTO

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	32,25 mq	100%	32,25 mq
TOTALE	32,25 mq		32,25 mq

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina (non comunicante)	4,15 mq	25%	1,05 mq
TOTALE	4,15 mq		1,05 mq



9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1 Criteri di stima

In letteratura si definisce “valore di mercato” il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

9.2 Fonti di informazione

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo “sintetico-comparativo”, basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – I semestre 2019, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
- 2) “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia” – Il semestre 2019, pubblicato da F.I.M.A.A.;
- 3) Annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore e/o agenzie immobiliari.

Il “prezzo di mercato” così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell’unità immobiliare, all’orientamento ed agli affacci, all’isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti “speciali” (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell’edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e “fuori-standard” (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione.



Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2019
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano
- Fascia/Zona: D31 – Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.900,00
- Valore di mercato max (€/mq): 2.650,00

Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2019
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Milano
- Fascia/Zona: 16 – Bovisa Dergano
- Tipologia: Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
- Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00
- Valore di mercato max (€/mq): 3.000,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 2.200,00

Nota Bene:

Si precisa che i valori unitari di riferimento per il calcolo del prezzo di mercato delle unità immobiliari pignorate sono stati determinati con riferimento alla funzione "residenziale", in ragione delle attuali finiture e dotazioni impiantistiche di dette unità, e non potendosi escludere a priori che l'eventuale aggiudicatario le utilizzi comunque per funzioni "residenziali", pur in presenza delle criticità edilizie e catastali poc'anzi evidenziate.



9.3 Valutazione LOTTO n. 1:

Destinazione	Quantità	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento	32,25 mq	€ 2.200,00	€ 70.950,00
TOTALE	32,25 mq	€ 2.200,00	€ 70.950,00

Destinazione	Quantità	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina (non comunicante)	1,05 mq	€ 2.200,00	€ 2.304,50
TOTALE	1,05 mq	€ 2.200,00	€ 2.304,50

9.4 Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Quantità	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo 1	[A/3]	32,25 mq	€ 2.200,00	€ 70.950,00
Corpo 2	[C/2]	1,05 mq	€ 2.200,00	€ 2.304,50
TOTALE		33,30 mq	€ 2.200,00	€ 73.254,50

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	3.662,73
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita (stima, solo riscaldamento):	- €	2.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	1.500,00



9.6 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.371,78
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 49.000,00

Nota Bene:

Prezzo base d'Asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Le c.d. "menzioni urbanistiche" contenute a pagg. 2-3 del corrente "Atto di Compravendita" a rogito Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico, in data 28/12/2006, Rep. 165443/31830, contengono alcuni errori e lacune, infatti:

- La "domanda di concessione in sanatoria in data 30 settembre 1985 prot. gen. 348028 n. progressivo 0711463104" è menzionata in Atto come rilasciata **successivamente** alla "concessione in sanatoria per opere edilizie in data 23 maggio 2001 n. 5846 atti 348028.400/1986", mentre in effetti la **prima** costituisce l'istanza di condono che ha condotto all'ottenimento della **seconda**;
- Il "provvedimento edilizio in data 3 dicembre 2001 prot. gen. 0247783.400" è stato ritirato (= annullato) dalla Proprietà con Istanza di rinuncia in data 09/04/2002, Atti P.G. 12.887.176 / 2002, sicché non costituisce titolo edilizio abilitativo valido;
- Nell'Atto non sono menzionati i seguenti titoli edilizi abilitativi, ottenuti in data antecedente al Rogito: "Richiesta di Concessione Edilizia" depositata in data 08/05/2002, Atti P.G. 16.233.176 / 2002 e "integrazione" in data 11/07/2002, Atti P.G. 26.173.176 / 2002; "Denuncia di Inizio Attività" depositata in data 22/07/2005, Atti P.G. 741.320 / 2005.

All'interno del medesimo Atto (pagg. 9-10) è inoltre precisato quanto segue: "*(omissis)... successivamente sono stati presentati al Comune di Milano i provvedimenti edilizi di cui in premessa che la parte venditrice ["Costruzioni Lariane S.r.l. "] si obbliga di ultimare e chiudere a proprie esclusive cure e spese presentando anche al comune tutta la documentazione occorrente per ottenere tutta la abitabilità/agibilità...*".

Come detto, dall'ispezione del "fascicolo edilizio" depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, alla data del 15/01/2020 detta "agibilità" non risulta ancora rilasciata e, sembrerebbe, neppure mai richiesta.

La sottoscritta Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed al/i Debitore/i esecutato/i a mezzo a mezzo PEC e/o a mezzo e-mail e/o a mezzo posta raccomandata A/R.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 07 maggio 2020.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi



11. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del Perito Estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici;
9. Visure catastali storiche (unità immobiliari pignorate e subalterni sorgente);
10. Planimetrie catastali;
11. Mappa catastale;
12. Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 2316/1169, in data 10/01/2007;
14. Nota di Trascrizione nn. 4077/3306, in data 17/01/1967;
15. Nota di Trascrizione nn. 10584/7607 del 28/02/2001;
16. Nota di Trascrizione nn. 15450/10976 del 21/03/2001;
17. Nota di Trascrizione nn. 79642/54254 del 13/12/2001;
18. Nota di Trascrizione nn. 41187/25865 del 21/06/2002;
19. Nota di Trascrizione nn. 79665/54266 del 13/12/2001;
20. Nota di Trascrizione nn. 33400/21306 del 21/05/2002;
21. Nota di Trascrizione nn. 79651/54259 del 13/12/2001;
22. Nota di Trascrizione nn. 33397/21303 del 21/05/2002;
23. Nota di Trascrizione nn. 92013/59793 del 19/11/2003;
24. Nota di Trascrizione nn. 5962/3597 del 31/01/2005;



25. Nota di Iscrizione nn. 71785/16862 del 23/09/2005;
26. Domanda di Annotazione nn. 57381/10793 del 25/07/2007;
27. Domanda di Annotazione nn. 51229/7036 del 02/08/2011;
28. Nota di Trascrizione nn. 37003/25333 del 26/05/2017;
29. Atto di compravendita Rep. 165443/31830, in data 28/12/2006;
30. Contratto di Locazione del 30/08/2019;
31. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 23/01/2020 in merito allo stato locativo delle unità immobiliari;
32. Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali;
33. Bilancio e Riparto consuntivi 2018-2019;
34. Bilancio e Riparto Preventivi 2019-2020;
35. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2019, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
36. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – Il semestre 2019, pubblicato da F.I.M.A.A. .

Milano, 07 maggio 2020.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

