

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L. – Via Piemonte 38 (Roma)**  
contro: ----- e -----

N° Gen. Rep. **1446/2019**  
data udienza art. 569 c.p.c.: 26.01.2021 ore 12:30  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 001 - Corpo unico

#### Appartamento con cantina

#### Via Michele Pericle Negrotto16 – MILANO



**Esperto alla stima:** Arch. Michele Grippa  
**Codice fiscale:** GRPMHL72R04F205E  
**Studio in:** Via Pacinotti 8 - Milano  
**Telefono:** 0289070660  
**Fax:** 0299983185  
**Email:** arch.grippa@virgilio.it  
**Pec:** grippa.11256@oamilano.it



**INDICE RAPPORTO DI STIMA**

-	<b>INDICE SINTETICO</b>	Pag.	<b>3</b>
CAP. 1	<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI</b>	Pag.	<b>4</b>
CAP. 2	<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	Pag.	<b>6</b>
CAP. 3	<b>STATO OCCUPATIVO</b>	Pag.	<b>11</b>
CAP. 4	<b>PROVENIENZA</b>	Pag.	<b>11</b>
CAP. 5	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	Pag.	<b>12</b>
CAP. 6	<b>CONDominio – INFO E SPESE</b>	Pag.	<b>14</b>
CAP. 7	<b>VERIFICA CONFORMITA' (urbanistica, edilizia, catastale)</b>	Pag.	<b>15</b>
CAP. 8	<b>CONSISTENZA</b>	Pag.	<b>20</b>
CAP. 9	<b>STIMA</b>	Pag.	<b>21</b>
CAP. 10	<b>GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITA'</b>	Pag.	<b>23</b>



**INDICE SINTETICO**

<b>1 DATI CATASTALI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
CATEGORIA	A4 residenziale
DATI CATASTALI	Foglio: 93 – Mappale: 69 – sub. 501
<b>2 STATO DI POSSESSO</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
POSSESSO	Occupato dal debitore
<b>3 ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
ACCESSIBILITA'	NO
<b>4 CREDITORI ISCRITTI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
CREDITORI ISCRITTI	Siena NPL 2018 S.r.l. (procedente)
<b>5 COMPROPRIETARI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
REGIME PATRIMONIALE	Regime legale di comunione dei beni tra ----- (1/2) e ----- (1/2)
COMPROPRIETARI	SI
<b>6 MISURE PENALI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
MISURE PENALI	NO
<b>7 CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
CONTINUITA' TRASCRIZIONI	SI
<b>8 PREZZO (al netto delle decurtazioni)</b>	
BENE	Via Michele Pericle Negrotto16 – Milano
LOTTO	<b>001</b> Appartamento piano primo con spazi solai ad uso perpetuo ed esclusivo
CORPO	<b>Unico</b>
PREZZO DA LIBERO	<b>€ 75.299,80</b>
PREZZO DA OCCUPATO	-----



**Lotto 001 - Beni in MILANO**  
**Zona 8 - Villapizzone - Periferica**  
**Via Michele Pericle Negrotto16**

**Corpo unico: APPARTAMENTO CON AREE DI SOLAIO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Trattasi di appartamento compreso nel complesso immobiliare sito in comune di MILANO nel complesso condominiale a corte di VIA MICHELE PERICLE NEGROTTO16.

Appartamento ubicato al piano primo (di due fuori terra) composto da tre locali oltre servizi e oltre a due spazi (superficie ad uso esclusivo e perpetua) uso solaio.

**LOTTO 001 – CORPO UNICO**

**1.1 IDENTIFICATIVO: APPARTAMENTO (A4) FOGLIO 93 - PART. 69 - SUB. 501**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano(Milano) CAP: 20156, Via Michele Pericle Negrotto n.16. Appartamento uso residenziale ubicato al piano primo con due aree di solaio ad uso perpetuo ed esclusivo poste al terzo piano (ubicate nel corpo di fabbrica antistante a quello dell'appartamento).

**1.2 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO:**

- Pignoramento gravante sull'immobile di proprietà di:

**1/2 di ----- – Piena proprietà - Cod. Fiscale: ----- – Nato nella Repubblica -----**

Stato Civile: In regime di comunione legale dei beni con ----- all'atto dell'acquisto.

**1/2 di ----- – Piena proprietà - -----**

Stato Civile: In regime di comunione legale dei beni con ----- all'atto dell'acquisto.

**1.3 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:**

- Intestazione:

----- - ----- - ----- Proprietario per 1/2.

----- - ----- Proprietaria per 1/2.

Foglio 93, particella 69, subalterno 501, Via Michele Pericle Negrotto16, piano 1 / 3, comune di Milano, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale - --- mq totale, rendita € 426,08

Derivante da:

- **Variazione** del 01/07/2005 – prot. N MI0506792 in atti dal 01/07/2005 PROPOSTA DI CLASSAMENTO n. 92388.1/2005

**Variazione** del 28/06/1994 – prot. N MI0506792 in atti dal 01/07/2005 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE



PREALLINEAMENTO n. 17780.1/1994

Note: Sono presenti alcune difformità catastali riportate al cap. 7.3 di questa relazione

-

#### **1.4 COERENZE**

- Confini appartamento (da Nord in senso orario): Mappale 66 (N), Altra proprietà (E), Ballatoio comune (S) ,Vano scale comune (O).
- Confini area solaio n.2 (da Nord in senso orario): cortile comune (N), area comune (E-S), area comune (S), altra proprietà (O).
- Confini area solaio n.21 (da Nord in senso orario): area comune (N), altra proprietà (E,S,O).

#### **1.5 EVENTUALI DISCREPANZE CON L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE: NO NOTE**

*ALL.1 : Visura storica catastale, estratto di mappa*



## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 CARATTERISTICHE ZONA:

Comune storico del contado milanese che fu aggregato al vecchio Municipio di Musocco nel 1869, non è più sinonimo di periferia abbandonata, ma di una qualità della vita da paesino di campagna con tutti i servizi della grande città. Dopo la Seconda guerra mondiale il vecchio borgo di Villapizzone è stato inglobato dalla crescita della città. Il toponimo, scarsamente noto per decenni, ha conosciuto una nuova diffusione a partire dall'apertura dell'omonima stazione ferroviaria, fermata delle linee del servizio ferroviario suburbano. Il centro storico del borgo è raccolto attorno alla chiesa di san Martino in Villapizzone, il cui presente edificio sorge nell'area ove venne costruito un primo edificio religioso probabilmente nel sesto secolo ad opera di un gruppo di monaci.

Vicinanza del passante ferroviario e del Politecnico che di recente ha investito su Villapizzone con delle nuove residenze per studenti. Il centro storico di Villapizzone è poi vincolato, questo ha permesso di mantenere anche le opere di ammodernamento entro precisi canoni urbanistici portandolo però nel terzo millennio. Adesso di fianco alla chiesa cinquecentesca di San Martino insistono case moderne nell'efficienza energetica, senza aver perso l'aspetto originario.

- Area urbanistica: Zona prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
- Importanti centri limitrofi: Bovisa, Affori, Quartiere Certosa. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 6 km.
- Presenza servizi Offerti dalla zona: commercio al dettaglio (discreta), scuole (buona, include università Politecnico di Milano), ristorazione (discreta), Commercio ingrosso (bassa), uffici (bassa), turismo (basso), palestre - piscine (bassa).
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/terziario.
- Attrazioni paesaggistiche: ----
- Attrazioni storiche: Chiesa di san Martino in Villapizzone

### 2.2 PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI:

Villapizzone è servito dalla stazione omonima, che si trova alla congiunzione tra la ferrovia Milano-Torino e il passante ferroviario. La stazione, gestita dal RFI, è servita da treni suburbani (linee S5, S6 e S11) e regionali, gestiti da Trenord. Questo impianto ha sostituito l'antica Stazione di Bovisa FS demolita alla fine del XX secolo. Inoltre, poco distante dal confine con il quartiere si trova, all'interno del quartiere della Bovisa, la stazione omonima e, all'interno del quartiere Musocco, la stazione di Certosa.

Varie linee di autobus e alcune di tram, gestite da ATM, collegano Villapizzone ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.



- In auto: Svincolo autostradale di viale Certosa A8-A4), da via Console Marcello si accede facilmente alla circonvallazione cittadina (viale Jenner e via Monte Ceneri). Tangenziale Est: uscita Cologno Monzese - seguire Sesto San Giovanni dir. Bresso.
- Metropolitana: ----
- Treni: ferrovie trenord: S5 (Varese-Treviglio), S6 (Novara-Treviglio).
- Tram: linee 12,19
- Bus: 57
- Aeroporto: L'aeroporto più vicino è quello di Linate (ca 1 ora con i mezzi pubblici)

### LOTTO 001- CORPO UNICO-Abitazione di tipo popolare [A4]

#### Foglio.93 - Part. 69 - Sub. 501

In data 17 febbraio 2020 alle ore 16.00, il sottoscritto procedeva al sopralluogo sul posto con il custode nominato. Lo scrivente riusciva quindi a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

### **2.3 PARTI COMUNI ESTERNE: COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE**

Lo stabile in cui è presente l'immobile risale a data antecedente al 1967 (si presume essere una antica corte di fine 800 inizi 900) presenta finiture generali di tipo economico ed è composto da tre corpi di fabbrica disposti a "V" con corte comune.

L'immobile oggetto di questo pignoramento (unità abitativa) è ubicato nel corpo di fabbrica composto da due piani fuori terra e con affacci principali a nord e a sud (ingresso all'unità abitativa). Frontalmente è presente il corpo di fabbrica più grande (tre piani fuori terra), nel cui locale sottotetto sono presenti i due piccoli spazi (solai) con uso esclusivo e perpetuo, sempre oggetto di questo pignoramento.

L'accesso alla corte comune avviene da via Michele Pericle Negrotto 16, dal cortile comune si accede ai due corpi di fabbrica principali posti uno di fronte all'altro.

Struttura in mattoni pieni con accesso tramite ballatoio comune.

Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile ma risultano in mediocre stato manutentivo/conservativo. L'area cortilizia presenta spazi di parcheggio auto.

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso il ballatoio del piano primo.

L'ingresso e le scale comuni d'accesso all'unità immobiliare, presentano un rivestimento in pietra.

La copertura del corpo di fabbrica risulta essere a doppia falda con rivestimento in tegole.

Condizioni generali dello stabile: L'immobile nel suo complesso risulta in scarso stato manutentivo.

- Copertura:
- Isolamento: NO



- Accesso principale: Da via Michele Pericle Negrotto 16
- Ascensore: NO
- Portineria: NO
- Cortile: SI
- Parcheggi esterni: presenti dei posti auto in cortile
- Altro (piscina, area giochi etc.): NO
- Certificazioni impianti: NO
- Certificazioni idoneità statica: NO

### **STRUTTURE / FINITURE (condizioni: scarse - discrete - buone):**

Strutture verticali portanti	materiale: <b>muratura piena</b> condizioni:---- Note: non è presente il certificato di idoneità statica
Solai	materiale: <b>laterizio o legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: ----
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> condizioni: <b>discrete</b> Note:----
Pareti di tamponamento	materiale: <b>muratura piena</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>scarse</b> Note:----
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>scarse</b> Note:----
Ascensori	tipologia:----- condizioni:----- conformità:----- Note: ASCENSORE NON PRESENTE
Serramenti parti comuni	tipologia: <b>portone</b> ingresso comune materiale: <b>legno</b> protezione:----- materiale protezione:----- condizioni: <b>discrete</b> Note:----

### **2.4 PARTI PRIVATE INTERNE: COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Appartamento posto al piano primo dello stabile con ingresso dal fronte cortilizio. Da un sommario esame a vista si presenta in stato di conservazione mediocri per quanto concerne materiali di finitura ed impianti.

- Altezza utile interna di circa: 290 cm
- Solai: presumibilmente lignei
- Balconi: NO, presente il solo spazio a ballatoio di uso comun, antistante l'ingresso
- Attestato prestazione energetica (APE): L'immobile, oggetto di pignoramento, presenta un riscaldamento autonomo e non risulta dotato di certificazione energetica (APE).



**INTERNI / FINITURE (legenda: scarse - sufficienti - buone):**

Infissi esterni (finestre)	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio doppio vetro</b> protezione: <b>tapparelle in plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: tapparelle classiche con alette orientabili la cui unica funzione è di protezione dalla luce
Infissi interni (porte)	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: -----
Infissi interni (porta ingresso)	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Portoncino blindato rivestito</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: -----
Pavim. Interna (soggiorno ingresso/cucina)	materiale: <b>laminato finitura simil parquet</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Pavimento resiliente, considerando il piccolo gradino in ingresso è, probabilmente, sovrapposto al precedente
Pavim. Interna (camere)	materiale: <b>laminato finitura simil parquet</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Pavimento resiliente probabilmente sovrapposto al precedente
Pavim. Interna (bagno)	materiale: <b>laminato finitura simil parquet</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Pavimento resiliente probabilmente sovrapposto al precedente, con disegno diverso rispetto a quello degli altri locali
Pareti divisorie	materiale: <b>mattoni forati intonacati e pannelli di cartongesso</b> finitura: <b>gesso</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: alcune pareti sono in cartongesso (chiusura porta ingresso e divisione disimpegno con una camera)
Rivestimento cucina	materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>scarse</b> Note:----
Rivestimento bagno	materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: disegno simil parquet
Rivestimento pareti prevalente	materiale: <b>tinteggiatura monocromatica</b> condizioni: <b>scarse</b> Note:----
Finitura prevalente plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>scarse</b> Note:----

**IMPIANTI (legenda: scarse - sufficienti - buone):**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da</b>
------------	---



	<b>verificare</b> Note:----
Allarme	Condizioni:---- conformità:---- Note: Non presente
Condizionamento	Condizioni:---- conformità:---- Note: Non presente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b> Note:----
Riscaldamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> elementi scaldanti: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità:- ---- Note:----
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note:----
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da revisionare</b> Note:----
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note:----

**ALL.2** : Foto, Planimetrie



### 3. STATO OCCUPATIVO

Sopralluogo effettuato in data 17.02.2020 con il custode nominato Avv. ----- . I beni al momento del sopralluogo risultavano occupati dai soggetti pignorati, oltre al -----

Sono state fornite agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, non risultano contratti d'affitto registrati e intestati ai soggetti debitori.

**ALL.3 : Ricerca contratti di locazione, atto di nascita**

### 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, a seguito dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate (ufficio provinciale di Milano territorio), si rileva quanto segue:

#### 4.1 ATTUALI PROPRIETARI

----- - Cod. Fiscale: ----- Proprietario per ½.

----- - Cod. Fiscale: ----- Proprietaria per ½.

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 12/10/2005, in autentica Notaio -----

--, in Milano N. 229876/21083 di rep. Trascritto presso L'agenzia del territorio di

- Milano 1 in data 18/10/2005 ai nn 78761/44858.

Note: -----

-

#### 4.2 PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio)

----- - Cod. - ----- Proprietario per ½.

----- - Cod. Fiscale: ----- Proprietaria per ½.

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 18/04/2000, in autentica Notaio -----

-----, in Milano N. 195971/13384 di rep. Trascritto presso L'agenzia del territorio

- di Milano 1 in data 20/04/2000 ai nn 20958/13953.

Note: nel suddetto atto, per mero errore materiale l'unità immobiliare compravenduta veniva erroneamente indicata con sub. 11 anziché con sub. 501 in



- forza di identificazione grafica dell'immobile presentata all'UTE di Milano il 20 giugno 1994 n. 17780.

#### 4.3 PRECEDENTI PROPRIETARI (ante ventennio)

----- - Cod. -----) il 03 luglio 1956. Proprietario per ½.

----- - Cod. -----) il 03 marzo 1961. Proprietaria per ½.

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 31/03/1988, in autentica Notaio -----

-, in Pioltello (Mi) N. 33410/3646 di rep. Trascritto presso L'agenzia del territorio di Milano 1 in data 29/04/1988 ai nn 19359/13603.

- Contro: ----- - Cod. ----- - ----- . Proprietario per ½ e -----  
----- . Proprietaria per ½

Note: -----

-

**ALL.4** : Atti di provenienza

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. ----- (Va) alla data del 18/11/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante verifica effettuata presso il servizio di consultazione telematica dell'Agenzia delle Entrate Milano, è stato verificato quanto segue.

### 5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. Di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**  
NESSUNA
- **Misure penali:**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistici trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**  
NESSUNA

### 5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:



- **Iscrizioni:**  
Ipoteca Volontaria iscritta il 18/10/2005 ai nn. 78762/18816 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
A favore Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni. con sede in Padova, p.za Fontana 4 ; c.f. 02691680280.  
Contro: -----  
----- – Cod. Fiscale: -----.  
Importo ipoteca € 316.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 158.000,00.
  
- **Pignoramenti:**  
Pignoramento immobiliare: a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede legale a Roma (RM), cod. fiscale 14535321005, contro ----- - Cod. Fiscale: -----  
----- – Cod. Fiscale: -----  
Trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Milano 1, in data 12 novembre 2019 ai numeri 84288/57350.
  
- **Altre trascrizioni:**  
NESSUNA
  
- Note : Dalla nuova ispezione eseguita non risultano nuove formalità a favore o contro il soggetto pignorato.

**ALL.5** : *Ispezione ipotecaria su immobile, elenco sintetico delle formalità*



## 6. CONDOMINIO – SPESE E INFO GENERALI

L'immobile è amministrato dallo Studio Moreno Moretti (Unicasa) con sede in Via Sercagnani 2-Milano che ha fornito le informazioni che seguono. Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio, l'aggiornamento delle pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per i beni in capo al debitore (ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).

- Millesimi di proprietà: 25,28
- Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo

### 6.1 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio va dal 31 ottobre 2018 al 30 gennaio 2020.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: 1.425,00 circa (in via di ridefinizione a causa di errori di calcolo precedenti).
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.850,00 ca
- Debito totale attuale: € 9.527,00
- Cause in corso nel condominio: -----
- Eventuali problematiche strutturali: -----

### 6.2 PARTICOLARI VINCOLI E/O DOTAZIONI CONDOMINIALI : -----

**6.3 ACCESSIBILITÀ DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO** , vano scale senza ascensore e servo scala. Risulta impedito, l'accesso in autonomia, ai soggetti costretti su sedia a rotelle, difficoltoso l'accesso anche per chi fatica a deambulare.

**ALL.6** : spese condominiali



## 7. VERIFICA CONFORMITA' - URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE

### 7.1 CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

- Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del territorio (approvazione del 14 ottobre 2019).
- Zona omogenea: Indicazioni urbanistiche Tav. R 02 Tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica formazione (nuclei storici esterni) / Indicazioni Morfologiche Tav. R 03 tessuti urbani a cortina
- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO
- Residua potenzialità edificatoria: NO

Note sulla conformità urbanistica: **CONFORME**

### 7.2 CONFORMITA' EDILIZIA

La palazzina in cui è presente l'immobile oggetto di questo pignoramento è stata costruita in data antecedente il 1° settembre 1967. In data 15.06.1983 veniva rilasciata regolare autorizzazione per le opere effettuate nell'appartamento in oggetto e consistenti principalmente nell'accorpamento di due unità immobiliari (creazione di un unico subalterno), chiusura di una delle due porte d'ingresso, oltre ad alcune modifiche interne. Lo scrivente inviava richiesta (marzo e giugno) all'ufficio visure del comune di Milano per ottenere l'accesso agli atti inerenti le opere sopra citate, con il fine di identificare l'unità residenziale in oggetto e definire la regolarità edilizia. Successivamente, in data 5.10.2020 (ritardo dovuto all'accumularsi di pratiche e alla temporanea interruzione del servizio causato dalla pandemia da COVID) lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Milano ubicato in cittadella degli archivi di via Gregorovius 15, per prendere visione della pratica sopraccitata.

#### Elenco pratiche autorizzative

- |   |                |  |
|---|----------------|--|
| - <u>Nulla Osta di costruzione</u>  | NO             | Costruzione anteriore il 1° settembre 1967 |
| - <u>Nulla Osta di abitabilità</u>  | -----          | Rilasciato il -----                        |
| - <u>Comunicazione man. Straordinaria</u>   | 53355/17630/83 | Rilasciato il 15.06.1983                   |
| - <u>Certificato di abitabilità</u>   | NO             | Rilasciato il -----                        |
| - <u>Dichiarazione fine lavori e conformità</u>   | -----          | Rilasciato il -----                        |
| - <u>Note 1</u> : richiesta di accesso agli atti (inviata mezzo PEC il 16.03.2020) inerente la ricerca dell'unica pratica autorizzativa presente in archivio (successiva al 1967) e, finalizzata alla verifica di eventuali opere eseguite in difformità dei regolamenti vigenti. |                |  |

Alla data del sopralluogo (17.02.2020), effettuati gli opportuni rilevamenti, si è potuto



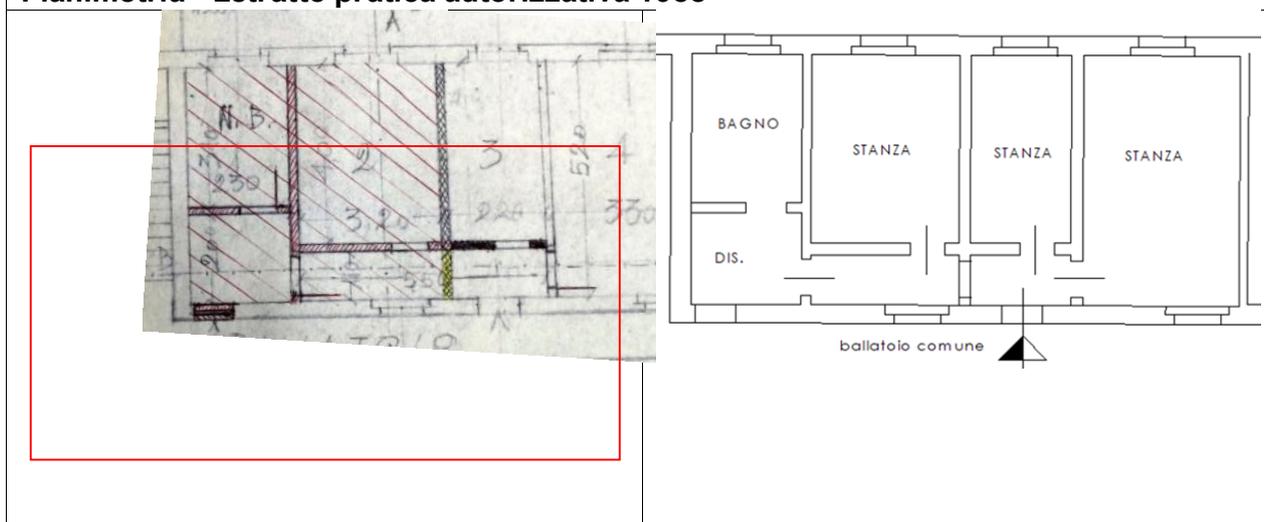
constatare che sono state effettuate delle modifiche in difformità all'ultimo titolo autorizzativo e alla planimetria catastale allegata all'atto di trasferimento.

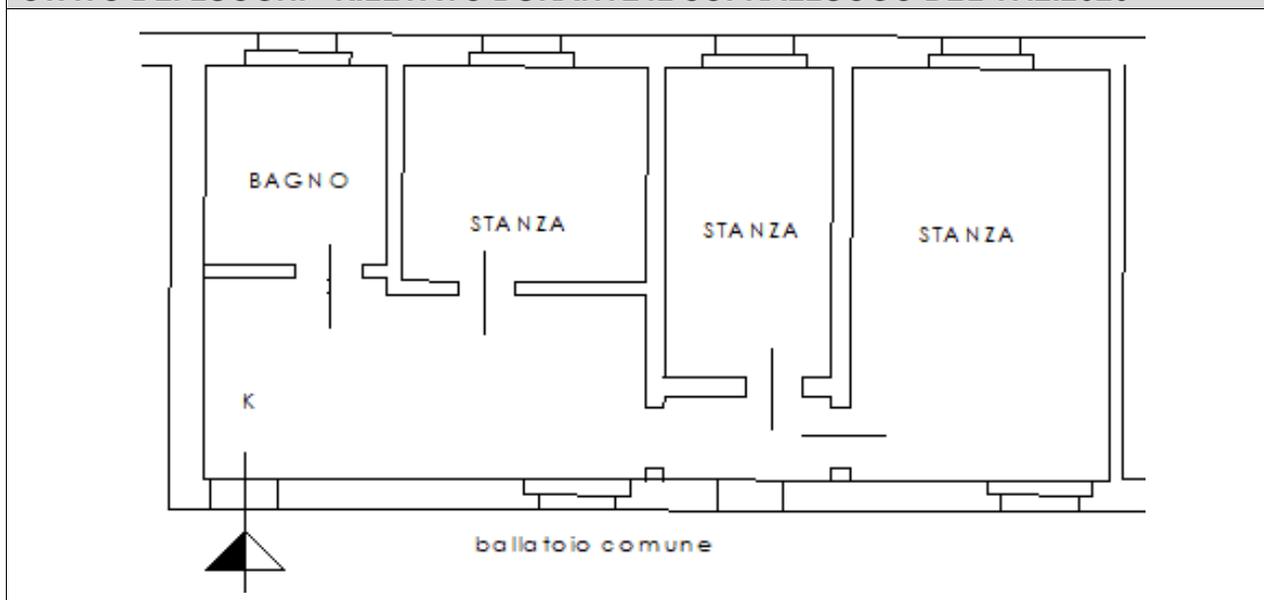
**Modifiche, effettuate senza titolo autorizzativo:** Le modifiche, effettuate senza titolo autorizzativo, che differiscono dalla pratica del 1983 (modifiche interne e accorpamento di due unità immobiliari), hanno riguardato:

- Chiusura (dall'interno con pannelli di cartongesso) della porta d'ingresso posta a distanza maggiore rispetto al vano scale, lasciando come unico accesso, la porta più vicina al vano scale condominiale.
- Diversa collocazione della parete tra disimpegno bagno e locale bagno. Il disimpegno risulta più spazioso rispetto a quanto visionato nella planimetria dello stato autorizzato. Il locale disimpegno è utilizzato come locale cucina, creando anche una difformità rispetto al regolamento edilizio che prevede che lo spazio cottura sia disimpegnato dal locale bagno.
- Diversa collocazione della parete (in pannelli di cartongesso) posta tra disimpegno e camera, a definizione di due spazi di superficie pressoché simile, utilizzati come camera e come spazio annesso al locale cucina/ingresso. Nella pratica autorizzata dell'83 erano divisi con destinazioni di camera e di disimpegno (larghezza 110 cm).
- Gli spazi ad uso solaio (uso perpetuo ed esclusivo), in passato, secondo quanto riferito dall'amministratore e verificato in sede di sopralluogo, sono stati occupati da terzi e successivamente sgomberati. Sono rimasti alcuni pannelli lignei con funzione di pareti perimetrali, oltre a del materiale di varia natura e nessun valore.

#### STATO AUTORIZZATO CON PRATICA n. 53355/17630/83

##### Planimetria - Estratto pratica autorizzativa 1983



**STATO DEI LUOGHI - RILEVATO DURANTE IL SOPRALLUOGO DEL 17.2.2020**

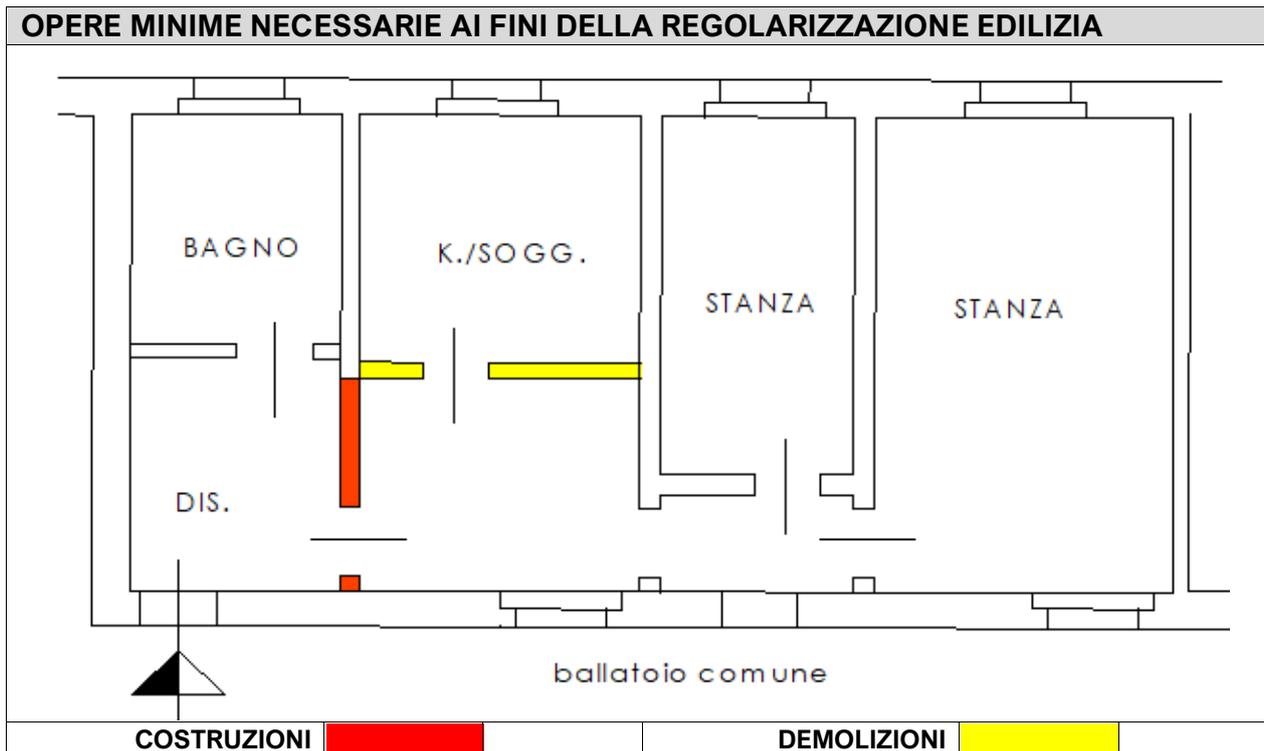
**Descrizione delle opere abusive da sanare:** Ci si trova di fronte ad opere abusive di entità minore e come impone il quesito alla punto 7 *“in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all’art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino”*.

Gli abusi rilevati NON sono sanabili con una pratica autorizzativa per opere postume non denunciate (CILA in sanatoria) in quanto trattasi di opere difformi da quanto prescritto nel regolamento edilizio locale.

Riportare allo stato antecedente (autorizzato con pratica 53355/17630/83) significherebbe modificare il locale bagno (ora più piccolo) e la zona cucina, intervenendo sugli impianti idrici di entrambi i locali.

Le opere individuate, al fine di sanare le irregolarità, sono da considerarsi come opere minime necessarie (oltre ad essere le meno onerose) eseguibili ai fini di adeguarsi a quanto riportato dal regolamento edilizio locale. Il regolamento edilizio prescrive che il locale cucina sia separato da quello destinato a bagno, per mezzo di disimpegno o locale che funga da disimpegno. L’angolo cottura è attualmente ubicato nella zona ingresso, dal quale si accede anche al bagno. I due spazi non possono coesistere senza un disimpegno interposto. Con le opere di seguito riportate (creazione di disimpegno d’ingresso), si evita di modificare il locale bagno, disimpegnando quest’ultimo dalla cucina.





#### Regolarizzabili per mezzo di:

- Presentazione della CILA per opere di manutenzione straordinaria, in comune (zona 8). A partire da 1.300,00 (a discrezione del tecnico incaricato);
- Opere edili (appartamento). Demolizione e smaltimento di parete divisoria in cartongesso tra locale disimpegno/cucina e camera ai fini di ottenere un locale soggiorno/cucina delle dimensioni consentite dal regolamento edilizio locale (min. 12 mq). Formazione di parete divisoria in cartongesso posta tra il nuovo locale soggiorno/cucina e il locale disimpegno ingresso. Creazione scarico per il locale cucina e formazione di punto acqua nel nuovo locale contenente la cucina. Ripristini pavimenti in laminato e tinteggiature nei locali interessati. A Partire da € 3.000,00 (inclusi oneri di smaltimento);
- Opere edili (solai ad uso esclusivo e perpetuo). Demolizione e smaltimento di pareti divisorie abusive in materiale ligneo, costruite sullo spazio esclusivo e perpetuo della proprietà pignorata. A partire da € 500
- Pagamento oblazione ---

Note sulla conformità edilizia: **NON CONFORME**

### 7.3 CONFORMITA' CATASTALE

Alla data del sopralluogo (21.11.2019) l'immobile in oggetto risultava difforme rispetto all'ultima identificazione grafica della scheda catastale, presentata al NCEU in data 20/06/1994 .

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Abusi minori

- Regolarizzabili mediante: Cila per opere interne (vedi specifiche al cap. 7.2)

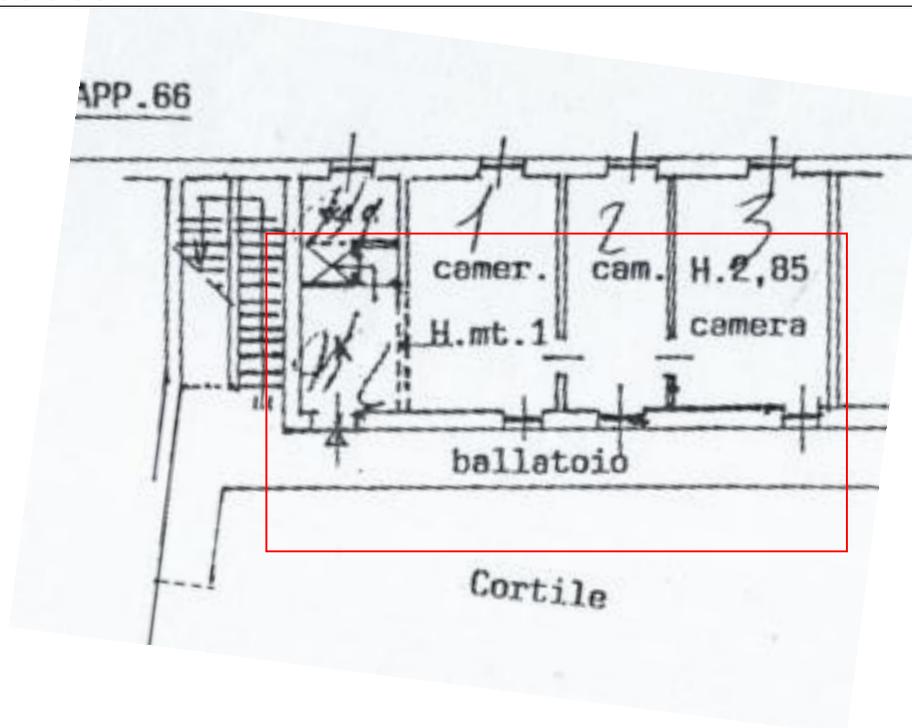


- Variazione catastale: aggiornamento planimetrie a termine delle opere in sanatoria
- Variazione/aggiornamento della planimetria catastale: a partire da € 350,00 (a discrezione del tecnico incaricato);

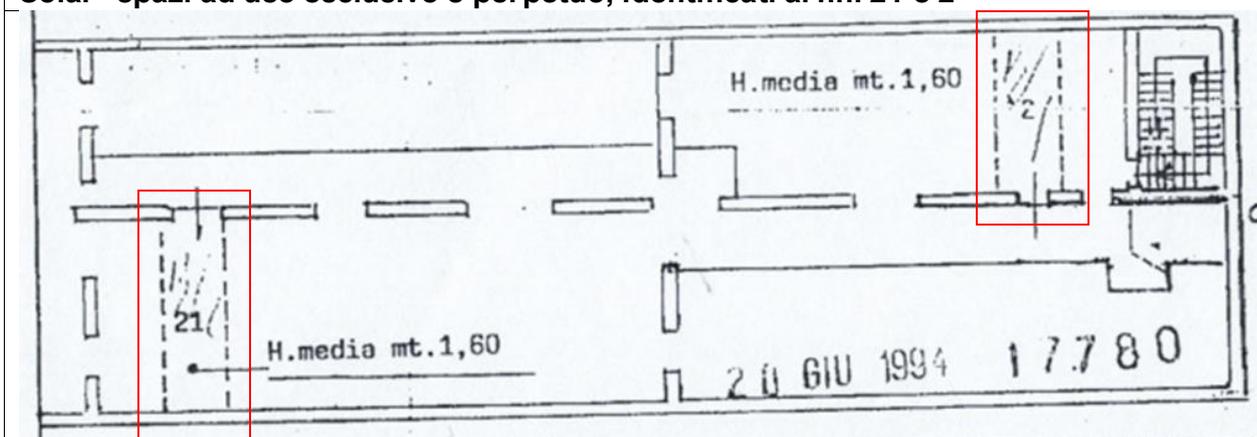
**PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI DAL 20.06.1998**

**F.93 – mapp. 69 sub. 501 - solai n. 2 e n. 21**

**Appartamento - differisce da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalla pratica autorizzativa del 1983**



**Solai - spazi ad uso esclusivo e perpetuo, identificati ai nn. 21 e 2**



Note sulla conformità catastale: **NON CONFORME**

**(ALL.6 : Pratiche edilizie)**



**8. CONSISTENZA****8.1 CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>CORPO UNICO - Lotto 001 - Appartamento con aree solai (spazi ad uso esclusivo e perpetuo)</b>				
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>TOT. S.L.P. EQUIVALENTE MQ COMMERCIALI</b>
<b>Residenziale</b>	S.L.P - MQ	68	1	68,00
<b>Solaio n.2</b>	S.L.P - MQ	7,9	0,3	2,37
<b>Solaio n.21</b>	S.L.P - MQ	9	0,3	2,70
<b>TOT. SUP.</b>				<b>73,07</b>



## 9. STIMA

### 9.1 CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

A seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2019 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale nell'area periferica del comune di Milano (zona 8 di decentramento, tra Bovisa e Certosa);
- Trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la tipologia dell'immobile e degli impianti interni, oltre che per lo stato di conservazione degli stessi.
- Manca il vano ascensore (elemento che incide relativamente poco sul valore unitario considerando l'ubicazione dell'immobile al piano primo).

l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici con una destinazione d'uso residenziale;

- Il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili.

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



**9.2 FONTI DI INFORMAZIONE**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020 in zona 8 di decentramento (Periferica, Musocco/Certosa/Cascina Merlata), AGENZIE IMMOBILIARI e/o osservatori del mercato immobiliare.
- Il valore di mercato per immobile con destinazione residenziale aventi caratteristiche di condizione "Normale" si attesta tra i 1.300,00 e i 1.650,00 €/mq.
- Visto lo stato conservativo/manutentivo dello stabile e dell'appartamento, il valore di zona per destinazione principale assegnato all'immobile pignorato (€/mq.) più probabile risulta: **€ 1.200,00**

**9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001 / LOTTO UNICO**

**CORPO UNICO - Lotto 001 - Appartamento con aree solai** (spazi ad uso esclusivo e perpetuo)

DESTINAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE ECONOMICA	A4	73,07	1200,00	87684,00
<b>TOT. VALORE</b>				<b>87.684,00</b>

**9.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA:**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**DECURTAZIONI**

1	Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )	4.384,2
2	Riduzione del valore 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
3	Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	2.850,00
4	Spese tecniche di regolarizzazione catastale	350,00
5	Professionista incaricato: presentazione CILA	1.300,00
6	sanzione prevista per la presentazione di pratica autorizzativa tardiva	----



7	opere edili da effettuare per allinearsi alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale	3.000,00
8	opere varie di sgombero e oneri di discarica ai fini di ripristinare gli spazi solai ad uso esclusivo e perpetuo, nella situazione originaria.	500,00
<b>TOT. VALORE DECURTAZIONI</b>		<b>12.384.20</b>

**9.5 PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 75.299,80
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "libero" (occupato dal proprietario al momento del sopralluogo): **75.299,80**

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'**

Viste le caratteristiche intrinseche e dimensionali del lotto, la presenza di un solo bagno e di una sola cucina con un unico scarico. Considerando che il frazionamento in due unità immobiliari comporterebbe una serie di opere edili ed impiantistiche e che le stesse determinerebbero delle servitù di passaggio. Considerando che non sarebbe nemmeno facile ottenere due unità abitative con superfici calpestabili minime così come previsto dal regolamento edilizio comunale attualmente vigente. L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

**CRITICITA' DA SEGNALARE - CONCLUSIONI**

Nessuna criticità ostativa alla vendita è stata rilevata in sede di sopralluogo e a seguito delle indagini effettuate

Il sottoscritto Arch. MICHELE GRIPPA dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Data generazione

**10/12/2020**

L'esperto stimatore  
**Arch. Michele Grippa**



## **ALLEGATI**

Si allegano in calce alla relazione peritale:

- 1. Visura, planimetrie catastali**
- 2. Foto/planimetrie**
- 3. Richiesta contratti d'affitto / atto di nascita**
- 4. Atti di provenienza**
- 5. Ispezione ipotecaria su immobile, elenco sintetico delle formalità**
- 6. Consuntivo spese condominiali**
- 7. Pratiche edilizie**

