

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 517/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA
(Composta da n° 5 Tomi con numerazione da 1 a 5)

TOMO 01 di 05

LOTTO 01: Appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, posto al piano quarto con scala di accesso chiusa di proprietà esclusiva al piano terzo e terrazzo al piano quinto, composto, oltre a quanto innanzi, da due locali e servizi



Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3-4-5**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **705**, Z.C. 1
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 698.000,00; da occupato: € 559.000,00

LOTTO 02 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 4**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **706**, Z.C. 1
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 582.000,00; da occupato: € 466.000,00

LOTTO 03 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **19**, Z.C. 1
 Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 254.000,00; da occupato: € 203.000,00

LOTTO 04 di 05: locale deposito in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano S1**Dati Catastali**

NCEU foglio **436**, particella **356**, sub. **704**, Z.C. 1
 Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00; da occupato: € 8.000,00

LOTTO 05 di 05: locale deposito in Milano al Corso Sempione n.60, piano S1**Dati Catastali**

NCEU foglio **260**, particella **34**, sub. **743**, Z.C. 2
 Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.000,00

INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.01

Dati Catastali

Beni in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3-4-5

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **705**, Z.C. 1

Stato occupativo

al sopralluogo occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura

Contratti di locazione in essere

Vi è un contratto di locazione in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 698.000,00

da occupato: € 559.000,00

ALLEGATI

- L01- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE**
- L01- 02) Documentazione catastale**
- L01- 03) Elenco complessivo delle formalità**
- L01- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- L01- 05) Atto di provenienza**
- L01- 06) Titoli edilizi**
- L01- 07) Comunicazioni del Condominio**
- L01- 08) Verbali di sopralluogo**

LOTTO 01
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, Corso di Porta Ticinese n.24, appartamento posto al piano quarto con scala di accesso chiusa di proprietà esclusiva al piano terzo e terrazzo al piano quinto, composto, oltre a quanto innanzi, da due locali e servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

- OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Dati identificativi: **foglio 436, particella 142, sub. 705**

Dati classamento: Z.C. 1, Cat. A/3; Classe: 4; consistenza: 4 vani; superficie catastale totale: 85 mq.; rendita: €. 888,31

Indirizzo: CORSO DI PORTA TICINESE n. 24 piano: 3-4-5;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 16/11/2001 protocollo n. 1069149 in atti dal 16/11/2001 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE RIPOSTIGLIO-ABITAZIONE (n. 50395.1/2001);

già particella 142, sub. 704, cat. C/2 (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 03/04/2001 protocollo n. 361117 in atti dal 03/04/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE - n. 2485.1/2001).

1.4. Coerenze

Da Nord in senso orario:

- del corpo scala al piano terzo: altre u.i.u., ballatoio comune da cui si accede;
- dell'appartamento al piano quarto: altra u.i.u., falda del tetto verso Corso di Porta Ticinese, proprietà di terzi, falda del tetto verso corte interna;
- del terrazzo al piano quinto: falda del tetto verso altra u.i.u., falda del tetto verso Corso di Porta Ticinese, falda del tetto verso proprietà di terzi, falda del tetto verso corte interna.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona centrale delle Colonne di San Lorenzo, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali e turistiche.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una eccellente dotazione di servizi di ogni genere. Nel raggio di dieci minuti di passeggio sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, scuole, verde privato e pubblico.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A pochi passi vi sono le fermate del bus e tram di varie linee urbane.

L'immobile è servito da varie stazioni metro, le più vicine sono quelle di Sant'Ambrogio della linea 2 e quella di Missori della linea 3, entrambe distano circa 900 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito è costituito da un fabbricato di case di ringhiera, ad uso prevalentemente residenziale, con attività commerciali al piano terreno su strada, e si compone di un corpo di fabbrica principale, di 5 piani fuori terra, oltre al piano cantinato seminterrato, attestato lungo il Corso di porta Ticinese, di fronte al pregiato colonnato della Basilica di San Lorenzo. Il complesso edilizio prosegue, poi, in profondità, nell'isolato, con un cortile allungato verso Ovest, su cui si sviluppa un braccio secondario del fabbricato stesso, con piani sfalsati, ma servito dallo stesso sistema di scala e ballatoio. Il corpo secondario, prospiciente sul cortile, presenta solo quattro piani fuori terra.

Si tratta di un caratteristico complesso di case di ringhiera dei primi del '900, con struttura in muratura di mattoni pieni, solai latero cementizi e tetti a falde, con un ascensore inserito nel corpo scala comune. Il complesso è stato completamente ristrutturato e riqualificato, non è dotato del servizio di portineria e del riscaldamento centralizzato.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione buono e si presenta molto bene.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'immobile oggetto di vendita è sito nel corpo di fabbrica principale prospiciente sul Corso di Porta Ticinese e si sviluppa su tre livelli: dal ballatoio del piano terzo, raggiungibile con ascensore, si accede ad un vano scala esclusivo, facente parte dell'immobile in oggetto, che conduce al piano principale, il quarto (quinto fuori terra) in cui si sviluppa l'appartamento; la scala esclusiva, prosegue oltre il piano quarto e conduce in fine ad una bella terrazza al livello delle coperture.

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, con scala di accesso di proprietà esclusiva dal piano terzo, oltre terrazzo al piano quinto collegato con altra rampa di scala esclusiva dal piano 4°, composto, oltre a quanto innanzi, da tre locali, tre bagni, oltre disimpegno.

A seguito del rilievo sommario, svolto in presenza di vari arredi e masserizie che ingombrano i locali, è possibile fornire la seguente descrizione sommaria.

Appartamento:

- esposizione: doppia verso Est e verso Ovest. Si evidenzia la presenza di un terrazzino a tasca prospiciente sulla Basilica di San Lorenzo, oltre ad una terrazza in copertura;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nei bagni fino ad h 150 circa;

- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, in cui vi sono piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in legno massello tipo douglas e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata a due ante;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- riscaldamenti: a pompa di calore con split;
- servizio igienico: sono presenti n° 3 servizi igienici a servizio di altrettante camere. Ognuno dei quali è attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia;
- altezza dei locali: variabile in funzione delle falde del tetto, da circa 1,20m a circa 3,40 m;
- scale interne: con pedate in legno, sviluppo rettilineo, dal piano 3° al 4°; con struttura e gradini in legno massello, sviluppo elicoidale, dal piano 4° al 5°;
- criticità rilevate, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita dell'immobile:
 1. la scala che conduce dal piano quarto al quinto è priva di parapetti e pertanto comporta il rischio di caduta dall'alto;
 2. la scala che conduce dal piano terzo al quarto è dotata di corrimano solo su un lato, anziché su entrambi; pertanto, si ravvisa il rischio di caduta al livello;
 3. durante il sopralluogo peritale non è stato possibile accertare dove siano state installate le macchine dell'impianto termico a pompa di calore, o eventualmente ibrido, e nemmeno è stato possibile verificare se l'immobile che costituisce il presente Lotto 01 sia dotato di macchine esclusive a servizio degli impianti in esso realizzati, o se invece, vi siano una o più macchine a servizio di entrambi gli impianti realizzati nelle due unità adiacenti, che compongono il presente Lotto 01 ed il Lotto 02 (all'uopo giova evidenziare che il presente lotto di vendita 01 comprende la particella sub 705 ed è contiguo al Lotto 02 che comprende la particella sub 706. Il Lotto 02 non è trattato nel presente tomo 01 perché è venduto separatamente; pertanto, è trattato nel tomo 02 della presente relazione). Si rileva altresì che nell'unità in oggetto risultano installate n° 2 caldaie a gas, di cui una, molto probabilmente, è a servizio dell'unità adiacente, oggetto di altro lotto di vendita, il Lotto 02;
- condizioni generali dell'appartamento: l'unità è attualmente allestita a fini ricettivi e pertanto non è dotata di cucina, ma di 3 camere da letto con altrettanti bagni. Le condizioni sono generalmente buone, ma si rileva una infiltrazione di acqua nella prima camera prossima alla scala, in corrispondenza del bagno retrostante.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 15146-029587/12 valido fino al 02/06/2022, da cui l'immobile risulta in classe energetica D per la climatizzazione invernale ed in classe energetica B per la climatizzazione estiva.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/02/2021, è stato possibile accedere all'immobile con l'intervento del Custode Giudiziario nominato, grazie alla presenza della Socia accomandataria della Società conduttrice dell'immobile in locazione, che esibiva al Custode Giudiziario il contratto di locazione regolarmente registrato in data antecedente al pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta registrato contratto di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT GORGONZOLA DP II MILANO, che in data 25/05/2022 inviava nota di interrogazione richiesta di registr.ne del contratto di locazione n. 1178 serie 3t - Contratto RLI ufficio id. Telem: tnr19t001178000bb - Stipulato il 28/12/2018 registrato il 25/01/2019 e presentato il 25/01/2019 - Presso l'ufficio di DPMI2 UT Milano 6.

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/01/2019 AL 31/12/2022

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 15.000

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

- OMISSIS , Proprietà per 1/1;

in forza di acquisto dell'immobile (già particella 142 sub. 704) dal signor , nato a il , effettuato con atto autentico in data **10 maggio 2001** n.129663 di repertorio dottor Alberto Roncoroni, Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data **23 maggio 2001** ai n.ri 30156/20640. In atto l'acquirente, sig. , si dichiarava "celibe".

4.2. Precedenti proprietari

Al predetto sig. la proprietà dell'immobile in oggetto era pervenuta in forza di:

- titolo anteriore al 1/1/1957;

- atto in data 10 marzo 1961 n. 8510/3698 di repertorio dottor Ernesto Fermi, Notaio in Milano, trascritto a Milano con nota in data 13 marzo 1961 ai n.ri 12183/9854;

- atto di divisione in data **11 aprile 2001** n. 129520/19134 di repertorio dottor Alberto Roncoroni, registrato a Milano il 23 aprile 2001 e trascritto a Milano 1 con nota in data **8 maggio 2001** ai n.ri 26075/17841.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **14/07/2022** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNO

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria iscritta in data **21/12/2001** - Registro Particolare 16339 Registro Generale 82241, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di lire 500.000.000, per un totale di lire 1.350.000.000, a seguito di atto in data 20 dicembre 2001 n. 29696 di repertorio dottoressa Francesca Licari, Notaio in Milano, **durata anni 15:**

- a favore di: **Banca di Legnano S.p.a.** con sede in Legnano, codice fiscale: 00770920155, proprietà per 1/1;

- contro: **OMISSIS** , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

2) Ipoteca volontaria iscritta in data **02/12/2004** - Registro Particolare 19854 Registro Generale 96728, per euro 240.000,00 (duecentoquarantamila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero) a seguito di atto in data 1 dicembre 2004 n. 1020/513 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, **durata anni 10,**

- a favore di: **Cassa Rurale ed Artigiana Di Binasco - Credito Cooperativo - Società Cooperativa a Responsabilità limitata** sede Binasco (MI), C.F. 00772010153, domicilio ipotecario eletto in Binasco, Via Turati n.2, proprietà per 1/1;

- contro: **OMISSIS** , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

3) Ipoteca volontaria iscritta in data **07/11/2014** - Registro Particolare 8650 Registro Generale 56386, per euro 765.000,00 (settecentosessantacinquemila virgola zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila virgola zero zero) a seguito di atto in data 5 novembre 2014 n. 14702/6203 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano,

- a favore di: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** sede Milano, C.F. 08226630153, proprietà per 1/1;

annotata di CESSIONE il 22/01/2021 ai numeri 4257/850, a favore di:

Finanziaria Gardesana s.r.l. sede Milano, C.F. 11287150962, a seguito di atto di cessione di credito in autentica notaio Antonio Trotta del 23 dicembre 2020, rep. n. 144708/57940, registrato a pavia il 19 gennaio 2021 al n. 9 serie 1T;

annotata di SURROGAZIONE il 13/08/2021 ai numeri 69058/8436, a favore di:

MICHELANGELO TECH s.r.l. sede Milano, C.F. 03357480965, a seguito di pubblico notaio Antonio Trotta di Pavia del 15 luglio 2021, rep. n. 145661/58708;

- contro (anche): OMISSIS Proprietà per 1/1.

Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

4) Ipoteca volontaria iscritta in data **07/11/2014** - Registro Particolare 8667 Registro Generale 56437, per euro 296.181,94 (duecentonovantaseimilacentottantuno virgola novantaquattro) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 164.545,52 (centosessantaquattromilacinquecentoquarantacinque virgola cinquantadue) a seguito di atto in data 5 novembre 2014 n. 14707/6208 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano,

- a favore di: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** sede Milano, C.F. 08226630153, proprietà per 1/1;

annotata di CESSIONE il 22/01/2021 ai numeri 4252/845, a favore di:

Finanziaria Gardesana s.r.l. sede Milano, C.F. 11287150962, a seguito di atto di cessione di credito in autentica notaio Antonio Trotta del 23 dicembre 2020, rep. n. 144708/57940, registrato a pavia il 19 gennaio 2021 al n. 9 serie 1T;

- contro: OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

5) Ipoteca volontaria iscritta in data **07/11/2014** - Registro Particolare 8668 Registro Generale 56438, per euro 238.009,84 (duecentotrentottomilanove virgola ottantaquattro) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 132.227,69 (centotrentaduemiladuecentoventisette virgola sessantanove) a seguito di atto in data 5 novembre 2014 n. 14708/6209 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano,

- a favore di: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** sede Milano, C.F. 08226630153, proprietà per 1/1;

annotata di CESSIONE il 22/01/2021 ai numeri 4254/847, a favore di:

Finanziaria Gardesana s.r.l. sede Milano, C.F. 11287150962, a seguito di atto di cessione di credito in autentica notaio Antonio Trotta del 23 dicembre 2020, rep. n. 144708/57940, registrato a pavia il 19 gennaio 2021 al n. 9 serie 1T;

- contro: OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

6) Ipoteca volontaria iscritta in data **07/11/2014** - Registro Particolare 8669 Registro Generale 56439, per euro 1.001.070,00 (unmilionemillesettanta virgola zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 556.150,00 (cinquecentocinquantesimilacentocinquanta virgola zero zero) a seguito di atto in data 5 novembre 2014 n. 14709/6210 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano,

- a favore di: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.** sede Milano, C.F. 08226630153, proprietà per 1/1;

annotata di CESSIONE il 22/01/2021 ai numeri 4256/849, a favore di:

Finanziaria Gardesana s.r.l. sede Milano, C.F. 11287150962, a seguito di atto di cessione di credito in autentica notaio Antonio Trotta del 23 dicembre 2020, rep. n. 144708/57940, registrato a pavia il 19 gennaio 2021 al n. 9 serie 1T;

- contro: OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

7) Ipoteca giudiziale iscritta in data **15/05/2019** - Registro Particolare 6109 Registro Generale 36264, per euro 85.537,37 (ottantacinquemilacinquecentotrentasette virgola trentasette) derivante da decreto ingiuntivo per euro 85.537,37 del 19/04/2019 rep. 9644 Tribunale di Milano,

- a favore di: **UBI BANCA s.p.a.** sede Bergamo, C.F. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Via Alessandro Manzoni 7 Milano, proprietà per 1/1;
- contro: OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

a) Pignoramento notificato in data 25/06/2020 Repertorio 7740 - UNEP di Milano, trascritto in data **13/07/2020** - Registro Particolare 28228 Registro Generale 44305, credito di euro 1.464.227,51 come da atto di precetto notificato in data 24.02.2020 (cfr. Sez. D della nota di trascrizione),

- a favore di: OMISSIS , proprietà per 1/1;
- contro: OMISSIS , Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio "Colonne San Lorenzo" Corso di porta Ticinese 24, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Parmiggiani S.r.l. Via M. A. Colonna, 46 - 20149 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

- L'unità è individuata in anagrafica condominiale con il n° 14
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2019 al 31/12/2019 = € 1.594,62
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2020 al 31/12/2020 = € 1.411,30
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 31.12.2021 ammonta ad €4.146,99
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: nessuna
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc....: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato in cui è il bene oggetto del presente lotto di vendita è stato sottoposto a vincolo Paesistico-Ambientale, Vincolo d'insieme ai sensi del D.Lgs 490/99 Titolo II (ex Legge 1479/39) sull'aera fra vai Arena, Viale Gabriele D'Annunzio, corso di Porta Ticinese, con Verbale n°3 del 27/11/2002 della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano.

La costruzione del complesso immobiliare risale certamente a data antecedente al 01/09/1967, vista l'ubicazione e la tipologia edilizia, successivamente, l'immobile che compone il presente lotto di vendita fu oggetto di una DIA finalizzata al recupero abitativo del sottotetto, di una richiesta di Condonò e successivamente di una SCIA.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stag-gita costituente il presente Lotto di vendita:

- a) Richiesta di Condonò Edilizio PG n°814392/2004 del 29/07/2004
- b) SCIA 27/02/2013 PG 154611/2013 PRATICA N. 3062/2013 – PROTOCOLLO N. 154611/2013 del 04/03/2013. Non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori.

Si evidenzia che, a seguito delle varie istanze di accesso agli atti depositate dallo scrivente, nella documentazione del fascicolo edilizio prodotta dal Comune di Milano non è stato rinvenuto alcun atto di rigetto del Condonò e/o di annullamento degli altri titoli edilizi attinenti al bene oggetto del presente lotto di vendita. Pertanto, e salvo l'esistenza di eventuale altra documentazione giacente presso gli Uffici competenti del Comune di Milano, di cui lo scrivente non è a conoscenza, poiché non gli è stata mostrata durante l'accesso agli atti, si ritiene che i titoli edilizi rinvenuti possano essere considerati validi ai fini della valutazione del giudizio di conformità.

7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto b) dell'elenco che precede e, pertanto, la conformità edilizia sarà valutata rispetto ad esso.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. Modifiche interne in locali privi dei requisiti igienici, ma che potranno essere resi idonei alla permanenza di persone per effetto di perfezionamento della domanda di Condonò edilizio, consistenti in: difforme localizzazione della porta del bagno, nel tavolato di separazione con il tinello, con ampiezza del vano di passaggio inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989, difforme altezza interna del bagno medesimo, formazione di una nicchia nel tinello, formazione di nicchie basse per ripostigli sotto falda e al di sopra del vano scala tra il piano 3° ed il 4°, esecuzione di una finestra con vetro fisso nel torrino scala al piano 5° prospiciente verso Est;
2. Esecuzione della scala dal piano 3° al 4° priva di corrimano su un lato; esecuzione della scala dal piano 4° al 5° priva di parapetti e corrimani;
3. Difforme disposizione di tavolati interni e porte in locali dotati dei requisiti igienici.

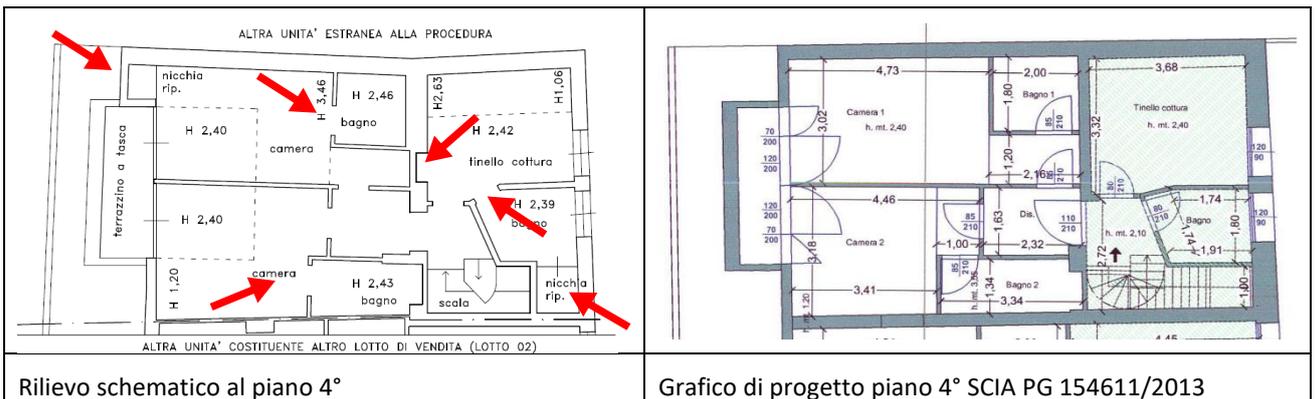
Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Con riferimento alle difformità di cui al punto 1), vista la vicenda costruttiva dell'immobile, che contempla anche dei benefici di legge per Condono Edilizio, nonché il regime urbanistico fortemente vincolato della zona in cui insite il bene in oggetto, a parere dello scrivente, e salvo differente interpretazione del Tecnico Comunale preposto, le difformità di cui al punto 1) sono da considerare non sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento. Con riferimento alle difformità di cui al punto 2), si rileva che le stesse riguardano le norme di sicurezza e pertanto non sono sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 3), per quanto non in contrasto con il Regolamento Edilizio, con le vigenti norme igieniche e con le altre Norme di settore, possono essere considerate di natura secondaria e pertanto sanabili.

Qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto 3), sarà opportuno depositare una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Ceff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento compreso vano scala contato una sola volta (P3,P4)	mq.	80,53	100%	80,53
Superficie vano scala piano 5°	mq.	4,79	100%	4,79
Superfici balconi al livello ed in copertura	mq.	26,54	30%	7,96
		111,86		93
		mq lordi		mq commerciali sup. arrotondata

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 6.800 / prezzo max. 8.400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 20 / prezzo max. 28 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione LOTTO n. 01

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	93,0	€ 8 200,00	€ 762 600,00
				€ 762 600,00

9.3. Adeguamenti e correzioni 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

- **VALORE LOTTO 01** € 762 600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 38 130,00**
- Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso stimato a forfait **-€ 20 000,00**
- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative: **-€ 3 000,00**
- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio **-€ 3 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO € 698 470,00
arrotondato **€ 698 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : **€ 559 000,00**

N.B.: 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto del presente Lotto di vendita è attualmente locato insieme ad altri beni staggiti nell'ambito della presente procedura, per un canone unico complessivo, non riferito ai singoli immobili. Pertanto, non è possibile valutare la congruità del canone riferito all'immobile costituente il presente lotto di vendita.

In base alle indagini di mercato svolte, per il Lotto 01 è possibile valutare congruo il canone di locazione pari a circa €. 1.800,00/mese, per il canone annuo pari a €. 21.600,00.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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.

Milano li: 14/07/2022

l'Esperto Nominato