

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 02 di 05

LOTTO 02: Appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, posto al piano quarto, composto da due locali, cucina abitabile 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.02

Dati Catastali

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

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **706**, 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: € 578.000,00

da occupato: € 462.000,00

ALLEGATI

L02- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE

L02- 02) Documentazione catastale

L02- 03) Elenco complessivo delle formalità

L02- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

L02- 05) Atto di provenienza

L02- 06) Titoli edilizi

L02- 07) Comunicazioni del Condominio

L02- 08) Verbali di sopralluogo

LOTTO 02**(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, composto da due locali, cucina abitabile 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 nato a, 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. 706**

Dati classamento: Z.C. 1, Cat. A/3; Classe: 4; consistenza: 3,5 vani; superficie catastale totale: 75 mq.; rendita: €. 777,27

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

Dati derivanti da:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/02/2012 protocollo n. MI0095836 in atti dal 14/02/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.11068.1/2012);

VARIAZIONE del 16/05/2002 protocollo n. 412676 in atti dal 16/05/2002 AGGIUNTA LASTRICO SOL. E CAMBIO USO (n. 22694.1/2002);

già particella 142, sub. 703, 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:

dell'appartamento al piano quarto; proprietà di terzi, falda del tetto verso Corso di Porta Ticinese, altra u.i.u., falda del tetto verso corte interna; corpo scala comune.

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 al piano quarto, raggiungibile con ascensore.

Abitazione di tipo economico posta al piano quarto, composto da tre locali, tre bagni oltre disimpegno ed un piccolo ripostiglio al livello.

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;
- 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;
- 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, 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 3,50 m;
- criticità rilevate, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita dell'immobile:

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 02 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 02 ed il Lotto 01 (all'uopo giova evidenziare che il presente lotto di vendita 02 comprende la particella sub 706 ed è contiguo al Lotto 01 che comprende la particella sub 705. Il Lotto 01 non è trattato nel presente tomo 02 perché è venduto separatamente; pertanto, è trattato nel tomo 01 della presente relazione).

- 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.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 15146-029589/12 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. 703) dalle signore , nata a (titolare dell'indivisa quota di 3/4 di piena proprietà) e , nata a il (titolare della restante indivisa quota di 1/4 di piena proprietà), effettuato con atto in data **6 giugno 2002** n.5385 di repertorio dottor Christian Nessi, Notaio in Mozzate, trascritto a Milano 1 con nota in data **14 giugno 2002** ai n.ri 39310/24701. In atto l'acquirente, OMISSIS ".

4.2. Precedenti proprietari

La signora , sopra generalizzata, divenne titolare dell'indivisa quota di 3/4 di piena proprietà del suddetto immobile in forza di:

- atto autentificato in data **14 novembre 1957** n. 3795 di repertorio dottor Franchini, depositato atti medesimo Notaio con verbale in data 17 dicembre 1957 n. 4167/494 di repertorio, trascritto a Milano con nota in data **4 gennaio 1958** ai n.ri 973/515;

- successione testamentaria in morte di , deceduto il **29 marzo 1978** (testamento pubblicato con verbale in data 25 maggio 1978 n. 5068/636 di repertorio dottor Severini, registrato a Milano il 13 giugno 1978 al n. 5193): denuncia di successione registrata a Milano al n. 4283/78, trascritta a Milano con nota in data **2 aprile 1979** ai n.ri 13073/11546 seguita da 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.

La signora , sopra generalizzata, divenne titolare dell'indivisa quota di 1/4 di piena proprietà del suddetto immobile in forza di:

- atto autentificato in data **14 novembre 1957** n. 3795 di repertorio dottor Franchini, depositato atti medesimo Notaio con verbale in data 17 dicembre 1957 n. 4167/494 di repertorio, trascritto a Milano con nota in data **4 gennaio 1958** ai n.ri 973/515;

- 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 **14/06/2002** - Registro Particolare 8298 Registro Generale 39311, per euro 371.000,00 (trecentosettantunomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 206.000,00 (duecentoseimila virgola zero zero) a seguito di atto in data 6 giugno 2002 n. 5386 di repertorio dottor Christian Nessi, Notaio in Mozzate, già annotata di **rinegoziazione** in data 4 dicembre 2014 ai n.ri 61584/7472;

- 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 4251/844, 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

2) Ipoteca volontaria iscritta in data **19/11/2004** - Registro Particolare 18972 Registro Generale 93183, per euro 262.000,00 (duccentosessantaduemila virgola zero zero) derivant da concessione a garanzia di mutuo per euro 146.000,00 (centoquarantaseimila virgola zero zero) a seguito di atto in data 11 novembre 2004 n. 974/488 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, già annotata di **rinegoziazione** in data 4 dicembre 2014 ai n.ri 61585/7473;

- 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 4253/846, 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

3) Ipoteca volontaria iscritta in data **08/06/2006** - Registro Particolare 9244 Registro Generale 44618, per euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 555.550,00 (cinquecentocinquanta virgola zero) a seguito di atto in data 22 maggio 2006 n. 2442/1225 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, già annotata di **rinegoziazione** in data 4 dicembre 2014 ai n.ri 61586/7474;

- 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 4255/848, 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

4) Ipoteca volontaria iscritta in data **17/12/2010** - Registro Particolare 15937 Registro Generale 74957, per euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di cambiali per euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) a seguito di atto in data 13 dicembre 2010 n. 8208/3813 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, già annotata in data 4 settembre 2014 di **riduzione di somma** ai n.ri 44606/5297 (euro 750.000,00) e di **restrizione di beni** ai n.ri 44607/5298 (svincolo p.lla 142 sub. 705);

- a favore di: **TANGARI Filippo**, C.F. TNGFPP58M28F839R, proprietà per 1/1;
- 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 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

6) 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

7) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data **05/05/2022** - Registro Particolare 6622 Registro Generale 34765, in rinnovamento di Ipoteca iscritta in data **14/06/2002** - Registro Particolare 8298 Registro Generale 3931, di cui al punto 1) che precede

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

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° 15
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2019 al 31/12/2019 = € 1.082,97
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 01/01/2020 al 31/12/2020 = € 1.059,19
- 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 un Permesso di Costruire in Sanatoria e successivamente di una SCIA.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

- a) Permesso di Costruire in Sanatorio n.244 del 06/03/2014 a seguito di domanda di Condono presentata il 10/12/2004;
- b) Certificazione di Abitabilità - Agibilità speciale per permesso di costruire in sanatoria;
- c) 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 annullamento dei vari 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 c) dell'elenco che precede; 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 in locali resi idonei alla permanenza di persone per effetto di condono, consistenti in: difforme esecuzione della finestra del bagno; formazione di bagni privi dei requisiti igienici di altezza dei locali; difforme formazione di nicchie nel tavolato di separazione tra due distinte unità abitative confinanti, con possibile carenza nei requisiti acustici passivi contemplati dalle norme di settore vigenti.
2. 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 staggiata.

Con riferimento alle difformità di cui al punto 1), vista la vicenda costruttiva dell'immobile, che gode anche dei benefici di legge derivanti dal Condono Edilizio, nonché il regime urbanistico fortemente vincolato della zona in cui insite il bene in oggetto, a parere dello scrivente

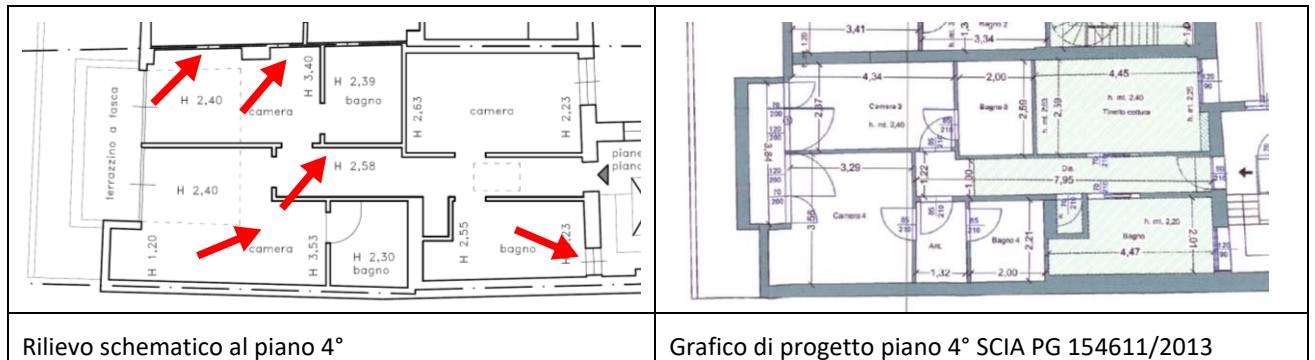
te, e salvo differente interpretazione del Tecnico Comunale preposto, le difformità di cui al punto 1) sono da considerare non sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 2), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e 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 2), 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	mq.	75,94	100%	75,94
Superfici balconi al livello ed in copertura	mq.	7,51	30%	2,25
		83,45		78
		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. 02

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	78,0	€ 8 200,00	€ 639 600,00
				€ 639 600,00

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 02** € 639 600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 31 980,00
- Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso -€ 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 -€ 2 200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni LIBERO € 582 420,00
arrotondato € 582 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 02 al netto delle decurtazioni Occupato : € 466 000,00

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 02 è possibile valutare congruo il canone di locazione pari a circa €. 1.600,00/mese, per il canone annuo pari €. 19.200,00.

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