

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RG. 1248/2016 + 188/2020

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in: Milano

Unità immobiliari in Viale Spinasse n. 34



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: beni in Comune di Milano – Viale Espinasse n. 34

1. **Dati Catastali**
Corpo: A
categoria: Abitazione [A3]
Dati Catastali: Fg.181, mapp. 57, sub. 15
Corpo: B
categoria: Deposito/solaio [C2]
Dati Catastali: Fg.181, mapp. 57, sub. 502

2. **Possesso**
Corpi A + B: liberi

3. **Creditori Iscritti diversi dal precedente**
Corpo: A + B
Creditori Iscritti: nessuno

4. **Comproprietari non esegutati**
Corpo: A+B
Comproprietari non esegutati: nessuno

5. **Continuità delle trascrizioni**
Corpo: A+B
Continuità delle trascrizioni: si

6. **Prezzo al netto delle decurtazioni**
Lotto Unico:
Prezzo da libero per quota di 1/1: € 85.000,00
Prezzo da occupato per quota di 1/1: non ricorre il caso



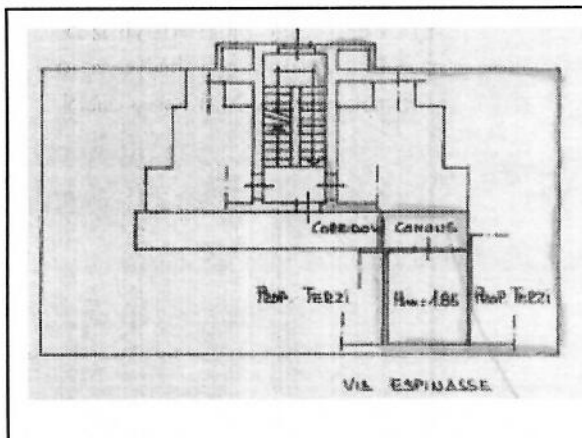
Beni in Milano

Viale Carlo Espinasse n. 34

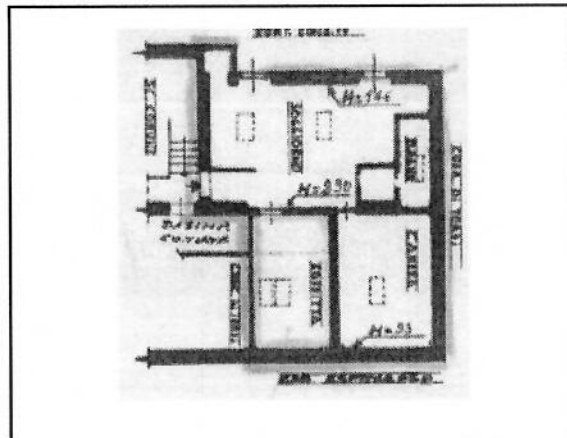
PREMESSE:

- Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano 4/sottotetto, identificata al **Fg.181, mapp. 57, sub. 15** (corpo A) e di un vano di solaio (C/2), identificato al **fg.181, mapp. 57, sub. 502** (corpo B), ubicato al medesimo piano; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO;
- l'unità immobiliare al sub. 15 (corpo A) seppur acquistata dagli esecutati nel 1989, risulta ancora intestata, in visura, al precedente proprietario;
- il vano di solaio (corpo B) anche se identificato distintamente, in visura e scheda catastale, con il sub 502 risulta anche rappresentato sulla planimetria dell'unità immobiliare sub 15;
- il suddetto vano di solaio (sub. 502) infatti, a seguito della pratica di condono (ancora non conclusa) presentata per l'unità immobiliare sub 15 (corpo A), è stato incorporato all'unità suddetta unitamente ad un tratto di corridoio condominiale (parte comune di circa 4,5 mq), posto di fronte al solaio stesso, che è stato concesso in uso con delibera da parte del condominio e rinnovato ogni anno al [redacted] ed alla [redacted]; esecutati; la suddetta porzione di corridoio tuttavia (incorporata nell'unità immobiliare) NON risulta essere mai stata alienata agli esecutati né concessa gratuitamente dal condominio con eventuale delibera condominiale unanime.

Si riporta un elaborato grafico (fuori scala) schematico esemplificativo in pianta



Scheda catastale solaio Sub. 502



Scheda catastale Sub. 15 (con incorporati il solaio sub. 502 e porzione di corridoio comune)

- La scrivente ritiene pertanto che le unità pignorate NON possano essere vendute se non previo ripristino delle stesse in due unità autonome separate con ripristino del tratto di corridoio comune, demandando all'III.mo GE per le determinazioni del caso.



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A – Fg.181. mapp. 57. sub. 15

Unità immobiliare cat. A/3, posta al piano quarto/sottotetto del fabbricato, composta da locale giorno/cottura, locale "ad uso camera", antibagno con bagno e locale solaio (sub. 502) "ad uso cameretta" incorporato nell'unità unitamente ad un tratto di corridoio condominiale (vedasi premesse).

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Note: [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]
Comproprietari non esegutati:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:
[REDACTED]

Note: l'unità immobiliare in oggetto, seppur acquistata dagli esegutati nel 1989, risulta ancora intestata, in visura, al precedente proprietario.

Descrizione:

Comune di Milano

Abitazione di tipo economico: Fg. 181, Mapp. 57, Sub. 15, Cat A/3, zona cens. 2 – classe 3, consistenza 3 vani– sup. catastale / - rendita € 348,61– VIALE CARLO ESPINASSE n. 34 piano: 4; Derivante da:

- variazione nel classamento del 09/07/2009 protocollo n. MI0595557 in atti dal 09/07/2009 variazione di classamento (n. 55925.1/2009);
- variazione del 27/06/1995 in atti dal 06/11/1995 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. G01040.1/1995)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale: corpo A

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/06/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta unicamente che l'indicazione del nord nella scheda è errata.

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 27/06/1995, visura catastale storica, scheda precedente del 1939 ed estratto di mappa)



Identificativo corpo B – Fg. 181, Mapp. 57, Sub. 502

Unità immobiliare cat. C/2 consistente in un vano di solaio posto al piano quarto/sottotetto del fabbricato; il vano è stato incorporato nell'unità immobiliare adiacente sub. 15 (corpo A), oggetto del medesimo lotto (vedasi premesse).

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Milano

Deposito: Fg. 181 – mappale 57 - Sub. 502 - cat. C/2 - cl. 5 – Zona cens. 2 – Consistenza 11 mq - Sup. catastale 12 mq - R.c. Euro 20,45 – VIALE CARLO ESPINASSE n. 34 piano: 4

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 14/07/1994 in atti dal 14/09/1995 frazionamento e classamento (n. 19384.1/1994)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il Sub. 502 del mapp. 57 deriva da VARIAZIONE del 14/07/1994 in atti dal 14/09/1995 FRAZIONAMENTO E CLASSAMENTO (n. 19384.1/1994) con cui è stato soppresso il sub. 11 cat. A/4, vani 5, P. 2-S1

Il Sub. 11 del mapp. 57 deriva da:

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Informazioni in merito alla conformità catastale: corpo B

N.B: Il vano di solaio anche se identificato distintamente, in visura e scheda catastale con il sub 502, risulta anche rappresentato sulla planimetria dell'unità immobiliare sub 15.

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato pertanto difforme dalla scheda catastale presentata al NCEU in data 14/07/1994 ancora in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Il suddetto vano di solaio (sub. 502) infatti, a seguito della pratica di condono (ancora non conclusa) presentata per l'unità immobiliare sub 15 (corpo A), è stato incorporato all'unità suddetta unitamente ad un tratto di corridoio condominiale (parte comune di circa 4,5 mq), posto di fronte al solaio stesso.

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto raffigurato nella scheda catastale presentata al NCEU in data



27/06/1995 per il sub. 15, di cui fa parte. (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

(All. N.3: scheda catastale sub. 502 in atti al NCEU del 14/07/1994 + scheda catastale sub. 15 in atti al NCEU del 27/06/1995, visure catastali storiche ed estratto di mappa)

Coerenze dei beni in un sol corpo da nord:

corridoio comune e vano scala, primo cortile condominiale, mappale 64, viale Espinasse, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è ubicato in zona periferica nord di Milano, tra Viale Certosa e Via Console Marcello (zona 8). La zona è del tipo misto a residenziale e commerciale.

Area urbanistica: a traffico sostenuto con possibilità di parcheggio difficoltosa; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: sufficiente la presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che collegano al centro (tramvia linee 1,12 e 19); stazioni di Milano Certosa e Villapizzone nelle vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di supermercati, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, uffici pubblici, poste, banche, supermercati e spazi verdi. Si segnala nelle immediate vicinanze il Centro Commerciale Portello.



contro [redacted] quota di 1/1, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà del solo immobile identificato al Catasto Fabbricati di Milano al **fg. 181 mapp. 57, sub. 502.** (Procedura RG. 90/09);

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/03/2007 rep. 1710, **trascritto a Milano 1 in data 27/03/2007 ai nn. 22011/12686** promosso [redacted] [redacted] per quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Milano al **fg. 181 mapp. 57, sub. 15 e sub. 502.** (Procedura RG. 488/09)

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuato dalla scrivente in data 08/01/2019 ed in data 12/02/2021.

- Rispetto al certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 21/02/2020, si rileva la **CANCELLAZIONE di Ipoteca Legale con annotazione rep. 5845 del 25/05/2020 iscritta a Milano 1 in data 20/05/2005 ai nn.35531/8350** a favore di [redacted] [redacted] per quota di 50/100.

Misure Penali
Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Situazione Condominiale, Spese Scadute, Eventuali Problematiche:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del Condominio, Studio Amministratori Coamco, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali o presenza di amianto, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, nonostante solleciti, solo in data 28/01/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

Spese scadute:

Gestione 2019: euro 502,56

Preventivo 2020: euro 536,30

TOT. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 1.038,86

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 600,00 circa (come riferite dall'amministratore)

millesimi unità: 21,50 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore riporta che non risultano problematiche condominiali o controversie con i vicini, che non sono presenti cause legali in corso e che non è a conoscenza di presenza di amianto nel fabbricato.

L'amministratore riporta inoltre che non è stato redatto il Cis (Certificato di idoneità statica) né relazione per verifica amianto e che non sono in programma interventi di manutenzione



straordinaria.

La scrivente ha provveduto a chiedere informazioni sulla delibera per la cessione della porzione di corridoio condominiale (inglobato nell'appartamento insieme al solaio) che, come confermato dal legale del condominio e riportato in precedente perizia: "è stato concesso in uso con delibera da parte del condominio e rinnovato ogni anno al Sig. Rossi e alla Sig.ra Fragomeni".

L'amministratore ha risposto quanto segue: "Siamo in possesso del libro verbali dal 2010 in poi e già in quell'anno si parlava di rinnovare l'uso corridoio comune. La stessa ogni anno è stata rinnovata fino all'anno 2016"; l'amministratore tuttavia, nonostante solleciti, non ha fornito documentazione al riguardo.

L'amministratore non ha fornito copia del Regolamento di Condominio.
(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta; all. N.5)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti facente stato alla data del 21/02/2020, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobili, alla data del 08/01/2019 e del 12/02/2021, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

corpo A: sub.15

- ✓ Ai Sigg. [redacted] esecutati, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta, per quota di ½ indiviso ciascuno, dal Sig. [redacted] per compravendita ante ventennio con atto a rogito dott. [redacted] (MI) in data 11/07/1989, rep.330814, **trascritto a Milano 1 in data 21/07/1989 ai nn. 32520/22456**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

corpo B: sub.502

- ✓ [redacted] esecutati, la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta, in parti uguali fra loro ed in comunione legale, dalla [redacted] [redacted] compravendita ante ventennio con atto a rogito dott. [redacted] in Milano (MI) in data 27/09/1994, rep.166390/9898, **trascritto a Milano 1 in data 04/10/1994 ai nn. 35089/22699**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, alla fine degli anni '20.

La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano copia della Licenza di Edificazione del fabbricato e dell'eventuale Abitabilità, nonché a protocollare istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto

- Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato), nulla è stato reperito dagli uffici preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera per **atti irreperibili** alla data del 28/11/2018.

Gli uffici preposti hanno tuttavia rinvenuto, per il fabbricato di cui i beni fanno parte, la seguente Agibilità:

- Licenza di Occupazione N. 1156-Atti n. 152849/28393 del 1932 rilasciata in data 17/11/1932, visto il Nulla Osta in data 30/07/1928.
Nella suddetta licenza si legge quanto segue: "**N.B:** Dalla presente Licenza sono esclusi N. 4 locali sottotetto per i quali è stata concessa occupazione in via precaria con istromento 29 febbraio 1932 N.4872/1970 di repertorio a rogito Dr. A. Carpani"
- La scrivente ha inoltre rinvenuto copia del suddetto nulla Osta N. 2504 del 30/07/1928 per: "Fabbricato uso abitazione" presso l'Ufficio Condono (a seguito di ulteriore accesso atti).

Successivamente, per le porzioni immobiliari in oggetto, è stata rinvenuta dagli uffici preposti dell'Ufficio Condono di Milano, a seguito di ulteriore istanza accesso atti, la seguente pratica edilizia:

- ✓ Domanda di condono edilizio prot. 89508.400/1995 del 31/03/1995 n°14850, per : "Ampliamento del sottotetto mediante la trasformazione dello stesso in unità ad uso residenziale e posa di lucernari a filo falda al piano quarto con incremento di S.U. di mq 53,34"
- ✓ **N.B:** la suddetta pratica non risulta ancora conclusa e ad oggi NON risulta rilasciata la Concessione in sanatoria.
Dalla verifica eseguita presso l'ufficio condono del comune di Milano, per l'ottenimento della concessione in sanatoria occorre saldare ancora gli importi concernenti le oblazioni ed oneri non versati, quantificati nel 2006 dal Comune in euro 7.517,52 ed ammontanti ad oggi, da quanto appreso dai tecnici preposti, a circa Euro 15.000,00.
- Si riporta, per completezza di informazione, che nel 2014 viene chiesto dalla proprietà (PG.30158/2014) un ricalcolo di quanto dovuto riportante quanto segue:
"In data 27/03/2006 il comune comunicava che l'incremento di superficie da assoggettare a condono era di mq. 53,34;
poiché la scheda catastale risale al 1939 e, benché riportante la dizione "soffitta" era stata classata dal catasto come abitazione fin dal sopralluogo effettuato dal tecnico accertatore dei primi anni '50, pertanto nel calcolo degli importi effettuato dalla proprietà ci si è basati su una superficie di circa 12 mq quadrati che corrisponde ai ripostigli inglobati nell'unità abitativa".
Il suddetto ricalcolo pare però non essere mai stato fatto in quanto il condono è stato smarrito e ritrovato solo nel 2016, come appreso dai tecnici preposti.

(Istanze Accesso atti, lettera per Atti di fabbrica irreperibili e nulla figura per modifiche alla data del 05/03/2020 ricevuta dagli Uffici preposti, Licenza di occupazione N. 1156- Atti n. 152849/28393 del 1932, Nulla Osta del 30/07/1928, Domanda di condono edilizio prot. 89508.400/1995 del 31/03/1995 n°14850 +



tipi grafici e comunicazioni allegate, all. N.3- Pratiche edilizie Lotto 001)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativi corpi: A+B

- Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia dei beni rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, sono risultate **irreperibili**
Alla data del sopralluogo (05/11/2020) le unità in oggetto sono risultate sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati alla pratica di condono del 1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).
- La suddetta pratica tuttavia, come precedentemente esposto a punto 7.1, non risulta conclusa; l'importo complessivo dovuto a saldo per il rilascio della concessione in sanatoria è, ad oggi, pari ad Euro 15.000,00 circa, come appreso dai tecnici preposti.
Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, per completare la pratica di Condono ed ottenere il Rilascio della Concessione in Sanatoria, dovrà corrispondere, ad oggi, come riferito dai tecnici preposti (che non rilasciano nulla per iscritto) indicativamente Euro 15.000,00 circa (fatto salve eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A. che non rilasciano parere preventivo scritto prima che vengano presentate le opportune richieste).
Si consiglia inoltre all'eventuale futuro aggiudicatario di presentare un'Istanza di sollecita definizione con ricalcolo di effettivi oneri di urbanizzazione (vedasi quanto riportato al punto. 7)

corpo A sub 15

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 27/06/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Si riporta unicamente che l'indicazione del nord nella scheda è errata.

corpo B sub 502

N.B.: Il vano di solaio anche se identificato distintamente, in visura e scheda catastale con il sub 502, risulta anche rappresentato sulla planimetria dell'unità immobiliare sub 15.

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato pertanto difforme dalla scheda catastale presentata al NCEU in data 14/07/1994 ancora in atti (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Il suddetto vano di solaio (sub. 502) infatti, a seguito della pratica di condono (ancora non conclusa) presentata per l'unità immobiliare sub 15 (corpo a), è stato incorporato alla suddetta unità (sub. 15) unitamente ad un tratto di corridoio condominiale (parte comune), posto di fronte al solaio stesso (vedasi premesse).

Alla data del sopralluogo (05/11/2020) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto raffigurato nella scheda catastale presentata al NCEU in data 27/06/1995 per il sub. 15, di cui fa parte (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in oggetto, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI) Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)



8 Descrizione - calcolo della consistenza

I beni oggetto della presente sono parte di un fabbricato condominiale, risalente alla fine degli anni '20 (come da Licenza di occupazione), ubicato in zona periferica nord di Milano, tra Viale Certosa e Via Console Marcello (zona 8), in Viale Espinasse n. 34.

L'edificio condominiale consta di un corpo a pianta rettangolare con affaccio principale ed accesso su viale Espinasse ed affaccio secondario sul cortile interno; è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano sottotetto con coperture a falde.

Il rivestimento della facciata su Viale Espinasse è costituito da intonaco colore ocre rossa con zoccolatura in cemento fugato per tutto il piano terra; i balconi hanno i parapetti in cemento lavorati; la copertura del tetto è a falde inclinate; i serramenti sono costituiti da persiane a scorrimento colore marrone; la porta di ingresso dello stabile è a doppia anta in alluminio anodizzato e vetro; i pavimenti dell'atrio e delle scale sono rivestiti con mattonelle in graniglia di marmo.

Il fabbricato, privo di servizio di portineria e di vano ascensore, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione sufficiente.

- Facciate: intonacate e verniciate di colore beige con zoccolatura in cemento fugato per tutto il piano terra;
- accesso: portone a doppia anta a battente in alluminio anodizzato e vetro;
- androne accesso: pareti intonacate, pavimentazione in mattonelle in graniglia di marmo;
- rampa scala: gradini in graniglia con parapetti a bacchette in ferro a disegno semi-lavorato e corrimano in legno;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: sufficienti.

L'unità immobiliare (sub. 15) è posta al piano quarto/sottotetto del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da una zona giorno/pranzo con parete cottura a vista, un locale "adibito a camera", un antibagno con bagno (attrezzati con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia) e dal locale solaio (sub. 502) "adibito a cameretta" incorporato nell'unità unitamente ad un tratto di corridoio condominiale (parte comune di 4,5 mq circa). H. interna max mt. 2,90 circa; H. interna min 1,46 mt circa.

La suddetta porzione di corridoio tuttavia (incorporata all'unità immobiliare) NON risulta essere mai stata alienata agli esecutati né concessa gratuitamente dal condominio con eventuale delibera condominiale unanime (vedasi premesse).

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive: A+B

Internamente l'unità, disabitata da tempo, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione modesto, necessitante di manutenzione.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera da persone (disabitata ma ancora arredata) con presenza di beni personali; tutti gli impianti sono risultati staccati.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Unità+ solaio

- esposizione: singola sul cortile interno;
- porta di accesso: anta singola a battente di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli dotati di sbarre in ferro a protezione; finestre a tetto tipo "velux" in legno con vetri doppi in condizioni modeste (presenti infiltrazioni);
- porte interne: ad anta a battente in legno in condizioni sufficienti
- pareti: intonacate e finteeggiate necessitanti di nuova imbiancatura e manutenzione- presenti scrostamenti di intonaco e macchie di infiltrazioni pregresse ragionevolmente provenienti dal tetto; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni sufficienti;
- plafoni: con rivestimento in pannelli di cartongesso su tetto a falda e travi a vista in condizioni modeste (necessitanti di manutenzione); presenti macchie di infiltrazioni pregresse ragionevolmente provenienti dal tetto e dai lucernari
- pavimenti: in parte in parquet in condizioni sufficienti ed in parte rivesti in moquette in modesto stato di conservazione; presenti macchie a pavimento di infiltrazioni pregresse ragionevolmente provenienti dal tetto
- impianto citofonico: presente (non verificabile al sopralluogo);
- impianto elettrico: sotto traccia; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata nella zona cottura; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- diffusori: caloriferi in condizioni sufficienti
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata nella zona cottura; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica.

8.1 Informazioni relative al 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ex UNI 10750: 2005) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
Unità imm. sub 15	sup. lorda di pavimento	67,50	100%	67,50
Solaio sub 502	sup. lorda di pavimento	12,00	30%	3,60
TOTALE		79,50		71,10
				arrot. 71,00 mq

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

N.B: il tratto di corridoio condominiale di circa 4,5 mq NON viene calcolato dalla scrivente

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:



- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it; compravendite recenti nel medesimo fabbricato

- Osservatori del mercato:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Milano- 1° semestre 2020 piazza di Milano: – Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MER-LATA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	corpo	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
Unità immob.	A+B	71,00	€ 1.500,00	€ 106.500,00
				€ 106.500,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un 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 UNICO	€ 106.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria	-€ 5.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 15.000,00
Spese condominiali insolute nel biennio come fornite dall'amministratore:	-€ 1.038,86
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 85.136,14
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni - LIBERO arrotondato	€ 85.000,00

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 forfetario 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.

NOTE

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 12/02/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Note di trascrizioni dei pignoramenti;

Allegati N.2

Copie conformi Atti di provenienza reperite in conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3 -

Schede catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa

Allegati N.3 - Pratiche edilizie

Istanze Accesso atti, lettera per Atti di fabbrica irreperibili e nulla figura per modifiche alla data del 05/03/2020 ricevuta dagli Uffici preposti, Licenza di occupazione N. 1156- Atti n. 152849/28393 del 1932, Domanda di condono edilizio prof. 89508.400/1995 del 31/03/1995 n°14850 + tipi grafici e comunicazioni allegate

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione



telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente;

mail di richiesta pendenze all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta

Allegati N.6-

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

