

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 71/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flavia Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Salis 48



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali attuali

Bene immobile in Milano, via Ulisse Salis 48;

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 73 particella 356 subalterno 753

Stato occupativo

all'atto del sopralluogo il bene risultava libero da occupazione. Il debitore risiede ed abita in altra città.

Contratti di locazione in essere

NON risultano in essere alcun contratto di locazione registrato, come comunicato dall'Agenzia dell'Entrate di Milano 4;

Comproprietari

Unico proprietario risulta il debitore;

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 84.000,00

LOTTO 001**(Unità Immobiliare con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Ulisse Salis n. 48, unità immobiliare posta al piano primo composto da: unico ampio locale con divisorio arredo (scaffalatura in legno) che separa la porzione giorno (composta da soggiorno con zona cottura) e la porzione notte composta da camera letto doppia, oltre a zona ingresso/disimpegno e bagno del tipo finestrato; l'immobile è dotato di vano cantina pertinenziale posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXX. L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore a seguito di Atto di compravendita. Alla data dell'acquisto l'esecutato era coniugato e in regime di separazione dei beni, come riportato nell'atto a rogito notaio XXXXXXXXX in XXXXX, del XXXXXXXX rep. n. ; atto che viene allegato al capitolo specifico, n. 4

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (ved. all. n. 1)

Intestato: XXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 73 part. 356 sub 753;**

dati classamento: Z.C. 3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale mq 58, Rendita Catastale € 469,98

Indirizzo: via Ulisse Salis n. 48 – Piano 1° - S1

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.4. Coerenze

Unità immobiliare pignorata: a Nord parti comuni (pianerottolo e scala comune esterna); a Est cortile/giardino comune; a Sud parti comuni; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà e cortile/giardino comune;

Pertinenza vano cantina: a Nord cortile/giardino comune; a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud corridoio comune cantine; a Ovest cortile/giardino comune;

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

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Periferica/ Zona Affori;

Destinazione: Zona Prevalentemente Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria;

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vari generi commerciali + presenza di punto della grande distribuzione nelle vicinanze raggiungibile a piedi (Supermercato di ampia superficie);

Principali collegamenti pubblici: di superficie mediante Bus e a m. 250 circa, sotterranei mediante MM 3 Linea "Gialla" con fermata Affori Centro;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km svincolo Tangenziale Nord Milano;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ved. all. n. 2 foto esterne)

L'edificio dov'è compreso il bene pignorato è a sette piani (otto piani fuori terra), oltre a tre piani interrati destinati a cantine e Box privati; è stato realizzato nella seconda metà degli anni '90 come meglio specificato e documentato al cap. della conformità edilizia-urbanistica-catastale. L'edificio è composto da unico corpo di fabbrica dotato di due scale e relativi ascensori; una delle due scale è esterna e si sviluppa in altezza lungo la facciata interna dell'edificio, è realizzata in struttura metallica ed è quella servente l'immobile pignorato. La tipologia costruttiva è quella di edificio su Pilotis e spazi comuni aperti al piano Terra (primo fuori terra); sono presenti numero due androni per accesso ai vari piani mediante ascensori e corpi scala (di cui uno esterno sopra descritto). L'accesso all'edificio dalla via Salis avviene mediante cancello in ferro pedonale con portichetto di copertura in muratura e successivo vialetto per raggiungere la zona coperta dell'atrio comune dove sono presenti le Pilotis e i portoni per accesso ai due androni comuni. L'edificio è dotato pure di accesso carraio con cancello in ferro a doppia anta e apertura a distanza con telecomando e successiva rampa che permette l'accesso ai piani Box. L'edificio è dotato di giardino con presenza di alberi a medio fusto, siepi e prato. La destinazione d'uso originaria dell'edificio (quella abilitata dal Comune) è residenziale con presenza destinazione artigianale per una porzione dei piani primo e secondo.

- struttura: quelle verticali in c.a. le orizzontali in c.a. più latero-cemento con getto in opera; le fondazioni si presume realizzate su platea;
- muri di tamponamento: doppia muratura con coibentazione;
- facciate: in parte in intonaco per esterni color "giallo Milano", in parte in piastrelle in gres per esterni color mattone, presenza nella parte centrale dell'edificio di ampia finestratura che corre fino al piano secondo (terzo fuori terra) con telai e fermavetri in metallo color verde;
- copertura: in parte piana e in parte a falde per la porzione centrale dell'edificio;
- recinzione su strada: è in angolari di ferro verniciati color verde su zoccolo in cls rivestito con piastrelle in gres;
- giardino comune: la costruzione è circondata da un giardino con presenza di alberi a medio fusto, siepi e prato.
- accesso pedonale da strada: cancello in angolari di ferro color verde ad un battente;

- accesso edificio: atrio coperto con presenza delle Pilotis e corpi scala/ascensore a cui si accede mediante portone con telaio in alluminio color verde a un battente;
- accesso carraio: cancello a doppio battente in ferro medesimo tipo dell'accesso pedonale, con apertura a distanza con telecomando e successiva rampa in cemento "cannettato" per accesso ai piani Box privati;
- androne: pavimento in lastre di granito, pareti rifinite ad intonaco civile con pittura a due colori (beige parte inferiore, bianco parte superiore);
- scala comune: quella che serve l'immobile pignorato è del tipo esterna e si sviluppa in altezza lungo la facciata interna dell'edificio, è in struttura metallica a rampe parallele con alzate e pedate in marmo;
- ascensore: è con apertura automatica rivestito in pannelli di acciaio, portata n. 6 persone; l'ascensore serve direttamente anche il piano cantinato;
- portineria: Assente, vi è solo servizio di pulizia;
- impianto citofonico: doppio citofono, il primo all'ingresso su strada (videocitofono), il secondo a lato del portone d'ingresso allo stabile, sono dotati di pulsantiera del tipo classico;
- condizioni generali dello stabile: Ottimo stato d'uso;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ved. all. n. 3 foto interne)

L'unità immobiliare pignorata è sita al piano primo (secondo fuori terra), è così composta: unico ampio locale con divisorio arredo (scaffalatura in legno) che separa la porzione giorno (composta da soggiorno/pranzo con zona cottura) e la porzione notte composta da camera letto doppia, oltre alla zona ingresso/disimpegno su cui si affaccia il bagno che è del tipo finestrato; l'immobile è dotato di vano cantina al piano interrato.

Immobile:

- esposizione: doppia esposizione fronti Est ed Ovest dell'edificio su giardino/cortile comune;
- pareti: rifinite ad intonaco civile più tinteggiatura; nel bagno le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 fino all'altezza di m. 2,10 circa compreso listello decoro, il resto altezza intonaco civile con pittura bianca; nella zona cottura rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 10 x 10 color beige solo per la porzione di parete tra la base e i pensili; una parete della zona notte è costituita da una finestratura a tutta altezza (porzione del prospetto dell'edificio fronte via Salis), che per la sua metà è coperta da un mobile basso in legno color chiaro dotato di antine, che corre per tutta la larghezza della finestratura
- pavimenti: in laminato prefinito con disegno tipo parquet color rovere; per il bagno in piastrelle ceramica cm. 20 x 20 color grigio;
- balconi: l'immobile è privo di balconi;
- infissi esterni: telaio in alluminio preverniciato color verde scuro, dotati di vetro camera (spessore modesto), cassonetto in metallo per il bagno, cassonetto nel voltino per la finestra zona cottura; per l'ampia parete finestrata della zona letto, in precedenza descritta, è assente il cassonetto e il relativo avvolgibile, in sostituzione sono presenti dei pannelli scorrevoli su binario a soffitto per l'oscuramento della zona notte, che corrono lungo il piano superiore del mobile basso in legno con antine;
- portoncino d'accesso: è del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: n. 2 porte in legno del tipo tamburato a pannello cieco, color noce scuro, una terza porta è del tipo scorrevole su cartella con telaio in legno color noce biondo e finestratura centrale con vetro acidato che separa la zona giorno dalla zona notte; queste due zone sono separate anche da un divisorio d'arredo che è una scaffalatura in legno;

- imp. citofonico: presente con predisposizione di video-citofono, ma all'atto del sopralluogo NON era funzionante il video, era attiva solo la funzione voce;
- imp. elettrico: sottotraccia, è su due vie con quadretto elettrico, interruttori magnetotermici + differenziale; l'esecutato NON è stato in grado di fornire eventuale certificazione dell'impianto.
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda;
- imp. termico: è del tipo autonomo con caldaia a gas installata fuori dall'immobile (armadio presente nel pianerottolo comune), i caloriferi sono in ghisa dotati di termo-valvole; la caldaia fornisce anche acqua calda per bagno e zona cottura; ;
- acqua calda sanitaria: già descritto al punto precedente; si segnala che NON è presente il foro per areazione di locali con presenza di fiamme libere (cucina a gas) che deve essere ricavato nella zona cottura; si segnala altresì che il piano cottura è dotato di cappa aspirante con relativa canna di esalazione fumi cibi cottura che si innesta nel muro di tamponamento fronte est dell'edificio; Non è stato possibile accertare se la canna di esalazione si innesta in una canna condominiale eventualmente presente nel muro di tamponamento, ovvero se scarica liberamente in facciata e la qualcosa Non sarebbe corretta visto che i fumi andrebbero convogliati in canne di esalazioni comuni per poi sfociare sulla copertura (tenuto conto che l'edificio è stato completato nel 1997).
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con box doccia in muratura per tre lati e anta d'accesso in policarbonato; è presente impianto di adduzione e scarico acqua lavatrice;
- impianto di condizionamento: è presente con n. 1 split e unità esterna installata in facciata;
- impianto antifurto: Assente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in ottimo stato d'uso;

Cantina:

E' sita al piano Interrato che si raggiunge direttamente mediante l'ascensore, il vano cantina NON reca alcun numero sulla porta, pertanto è stato identificato mediante la planimetria catastale e mediante la presenza dell'esecutato. La posizione della cantina è coincidente con quanto riportato nella vigente planimetria catastale.

- porta d'accesso: è in lamiera di ferro, dotata di chiavistello e lucchetto;
- pavimento: è in battuto di cemento;
- rifiniture pareti : n. 2 pareti sono rifinite con intonaco rustico privo di pittura, le altre due sono con i blocchetti in cls vibro compresso a vista;
- impianto elettrico: la cantina è dotata di luce artificiale con relativo interruttore interno;

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica Nord della città; fino ai primi decenni del '900 faceva parte del comune di Affori, inglobato negli anni '20 del secolo scorso, a seguito dell'espansione della città di Milano, con i vari Piani Urbanistici. Attualmente la destinazione prevalente è quella residenziale con buona presenza di commerciale; invece già da tempo è cominciata a venire sempre meno la presenza della destinazione d'uso produttivo/artigianale. Discreta la presenza di terziario/uffici, ma a una certa distanza dall'edificio in oggetto. A breve distanza è presente l'edificio storico "Villa Litta", edificazione originaria del 1600 dotato di ampio parco pubblico di oltre 76.000 mq, di proprietà comunale, il cui accesso è consentito ad orari prestabili nei vari mesi dell'anno.

2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile NON risulta dotato di certificazione energetica (APE), come da ispezione tematica eseguita presso il CENED.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il debitore Non è stato in grado di fornire alcun tipo di certificazioni impianti. Si allegano le certificazioni degli impianti tecnologici reperite dal perito nel fascicolo edilizio degli atti di fabbrica, messo in visione dal Comune (**ved. all. n. 4**). Comunque si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON presente in quanto l'attuale età dell'edificio NON prevede il suo approntamento, sulla base della vigente normativa. Il perito ha reperito nel fascicolo edilizio visionato presso il Comune il certificato di collaudo per le opere in c.a., che viene allegato al cap. della conformità edilizia – urbanistica – catastale.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo presso il bene pignorato, effettuato il 21/01/2021, unitamente al Custode Giudiziario e alla presenza del debitore si è accertato che il bene NON era occupato da terzi. L'esecutato ha specificato che attualmente l'immobile è libero ed è nella sua disponibilità, inoltre NON è utilizzato come "Abitazione principale" in quanto la sua residenza ed abitazione sono a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ove è stato notificato l'atto di pignoramento.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NON risultano in essere contratti di locazione registrati come da dichiarazione inviata allo scrivente da parte dell'Agenzia dell'Entrate di Milano 4, (**ved. all. n. 5**).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal XXXXXXXX

In forza di Atto di Compravendita notaio XXXXXXXX in XXXXX, in data XXXXXXXX rep. n. XXXXXXXX trascritto a Milano 1 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, per la piena proprietà, da potere di XXXXXXXX (**ved. all. n. 6**).

Alla data della compravendita l'esecutato risultava di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta dall'atto di cui sopra.

4.2. Precedenti proprietari

A XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX il bene in oggetto è pervenuto, per la piena proprietà, in forza dell'atto autentificato dal notaio XXXXXXXX in Milano del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto a Milano 1 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX da potere di XXXXXXXX C.F.: XXXXXXXX (**ved. all. n. 7**);

Ad XXXXXX il bene in oggetto è pervenuto, per la piena proprietà, in forza dell'atto del notaio XXXXXX in XXXXXX del XXXXXX rep. XXXXX, trascritto a Milano1 il XXXXXXX ai nn. XXXXXX;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla Certificazione notarile in atti della presente procedura, del 26/02/2020 a firma notaio XXXXXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 09/05/2021 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**ved. all. n. 8**) alla data della nuova ispezione 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**

Nessuna;

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

Nessuna;

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

iscritta il XXXXXXX a Milano 1 ai nn. XXXXXX a favore di Banca XXXXXX con sede in Milano C.F.: XXXXXXX contro XXXXXX C.F.: XXXXXXX - nato a XXXXX il XXXXXX per un importo complessivo di € XXXXXXX a garanzia di un mutuo fondiario di anni 15 dell'importo capitale di € XXXXXXX; gravante sull'immobile sito in via Salis 48 Milano di cui al : fg. 73 part. 356 sub 753;

- **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Atto giudiziario del XXXXX n. rep. XXXXX trascritto il XXXXX ai nn. XXXXXX contro XXXXXX C.F.: XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXXX C. F.: XXXXXXX ; gravante sull'immobile sito in via Salis 48 Milano di cui al : fg. 73 part. 356 sub 753;

- **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegate, NON risultano

gravare sul bene in oggetto,ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni : Nessuna;

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXX con sede in via XXXXXXX Milano.

Lo scrivente ha inoltrato, a mezzo mail, allo studio dell'Amm.re in data **30/11/2020** la richiesta della documentazione condominiale necessaria, comprensiva della dichiarazione dello stato di morosità rate condominiali per le ultime due gestioni ordinarie, oltre eventuali gestioni per spese condominiali straordinarie.

Successivamente, in considerazione che nulla di quanto richiesto era pervenuto al perito, questo ha inviato n. 2 solleciti, a mezzo mail, in data **23/02/2021** e **25/03/2021** (**ved. all. n. 9**), dove sono stati pure indicati i recapiti telefonici del perito per eventuale contatto telefonico.

Nonostante l'originaria richiesta e i due solleciti presso lo studio dell'Amm.re, nulla è ancora pervenuto alla data della presente. Pertanto il perito **NON** può allegare la documentazione condominiale, i millesimi di proprietà, spese di gestione condominiale ed eventuali morosità, sia per gestioni ordinarie e sia per gestioni straordinarie che riguardano il bene in oggetto, oltre al regolamento condominiale, il tutto richiesto ben tre volte. Qualora l'amministratore dovesse inviare quanto richiesto, il perito la depositerà in atti della procedura.

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 (come riportato nel modello di relazione di stima in uso presso la Sezione e pubblicato sul sito del Tribunale di Milano).

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NON essendo pervenuta la dichiarazione da parte dell'amministratore, come sopra riportato, il perito NON può essere a conoscenza di particolari vincoli o dotazioni condominiali.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata **post** 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in Zona: ARU (ambiti di rinnovamento Urbano art. 23).

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità nel 2002, per lo stabile ove è compreso il bene pignorato, si dovrebbe presumere che le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della realizzazione dello stabile (fine anni '90) siano state rispettate; in caso avverso il comune NON avrebbe rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Dalle ispezioni svolte **NON** risultano, attualmente, vincoli di alcun tipo riferiti all'edificio dove è compreso l'immobile pignorato.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio, oltre ad eventuali pratiche edilizie presentate in tempi successivi, riguardanti il bene pignorato.

L'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 449 del 24/06/1992 e successiva Concessione in Variante n. 926 del 07/07/1997. Inoltre è stata presentata in data 30/03/1995 pratica di condono edilizio n. P.G. 88562 che ha riguardato esclusivamente il piano secondo e terzo interrato destinato a Box non pertinenziali.

In data 25/01/2021 lo scrivente ha potuto visionare il fascicolo degli atti edilizi di fabbrica dell'edificio con reperimento della documentazione tecnica, compreso i disegni (tipi approvati) che sono parte integrante della pratica edilizia, i titoli abilitativi e il Certificato di Abitabilità **(ved. all. n. 10)**.

Per quanto riguarda la richiesta dell'esistenza di eventuali pratiche edilizie presentate in tempi successivi alla costruzione (richiesta presentata contestualmente all'accesso atti di fabbrica), che avrebbero potuto riguardato specificatamente il bene in oggetto, il Comune di Milano ha risposto in senso negativo mediante comunicazione scritta del 15/09/2020 (ved. all. n. 11).

7.2. Conformità edilizia:

Si segnala che l'immobile in oggetto è stato interessato da n. 2 modifiche/variazioni catastali rispetto a quanto abilitato in origine dal Comune di Milano, la prima del 1997 per "Frazionamento/Fusione Laboratorio Ufficio" come riportato nella pratica catastale presentata il 21/10/1997; la seconda del 1998 per "Variazione della Destinazione Laboratorio Abitazione" come riportato nella pratica catastale presentata il 30/06/1998. Queste due variazioni catastali sono riportate nella visura storica per immobile, già prodotta in precedenza.

Successivamente, lo scrivente ha potuto accertare che nell'atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX, già prodotto in precedenza, reperito presso l'archivio notarile, con cui il dante causa dell'esecutato aveva acquisito la proprietà del bene in oggetto, è riportato che è stata presentata al Comune di Milano, in data 25/06/1998 P.G. 14.074.170/98, una "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione", documento che **NON** era presente nel fascicolo degli atti di fabbrica visionati, in quanto successivo ad essi.

Si rileva che la destinazione d'uso originaria dell'immobile, abilitata dal Comune, è quella di Laboratorio/Artigianale e **NON** "Ufficio", come indicato nell'atto del notaio XXXXXXXX.

Di conseguenza il perito ha presentato in data 04/02/2021 un ulteriore accesso atti al Comune, richiedendo specificatamente di visionare la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione" presentata nel 25/06/1998 con P.G. 14074.170/1998, per verificare se a tale comunicazione il Comune abbia fatto seguire una Presa d'Atto, ovvero un Diniego.

Il Comune di Milano, in data 08/07/2021 a seguito dei i reiterati solleciti eseguiti dallo scrivente ai fini della messa in visione, ha inviato, a mezzo PEC, una lettera dove si comunica che : " ... gli atti P.G. 14074.170/1998 risultano irrimediabili" (ved. all. n. 12).

Pertanto NON è possibile sapere, a seguito dell'irreperibilità dell'atto, se la variazione di destinazione d'uso di cui alla comunicazione presentata in Comune il 25/06/1998 dall'allora proprietà, sia stata accettata mediante Presa d'Atto, ovvero sia stato opposto Diniego da parte del Comune di Milano.

Per quanto riguarda la pratica catastale per Frazionamento presentata in Catasto nel 1997, questa **NON** trova riscontro dal punto di vista dell'Abilitazione Edilizia, in quanto il Comune ha risposto con comunicazione scritta, già prodotta in precedenza, che **NON** risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto.

Si precisa che per un intervento edilizio di Frazionamento è necessaria la presentazione di una pratica edilizia ai fini dell'abilitazione dell'opera, con successiva pratica catastale di variazione a seguito dell'intervento. Allo stato risulta essere stata eseguita solo la pratica catastale.

Pertanto la mancata presentazione della pratica edilizia di Frazionamento, che ha interessato l'immobile in oggetto, è da considerarsi una difformità (è solo il Comune che ha titolo per abilitare un intervento edilizio, NON il Catasto). Lo scrivente mediante la visione degli atti di fabbrica e mediante il sopralluogo presso il bene pignorato, ha accertato che l'operazione di frazionamento è effettivamente avvenuta: da un'unica unità immobiliare originaria, che comprendeva anche l'immobile confinante al bene pignorato, si hanno attualmente due unità immobiliari distinte e separate fisicamente, di cui una è il bene oggetto della presente procedura.

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare questa difformità mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che **NON** possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Per quanto riguarda l'eventuale cambio di destinazione d'uso, il perito NON avendo potuto visionare la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione" del 25/06/1998 di cui al P.G. 14074.170/1998 perché Irreperibile, NON può che rifarsi agli atti edilizi di fabbrica dell'edificio, visionati e già prodotti in precedenza, con cui l'immobile pignorato è stato abilitato ad uso artigianale/laboratorio. Anche nel certificato di Abitabilità si indica chiaramente che al piano primo e secondo dell'edificio sono presenti: "n. 2 unità immobiliari ad uso artigianale". Pertanto il bene in oggetto verrà stimato con destinazione d'uso artigianale, tenendo conto del suo ottimo stato d'uso e dell'ottimo stato d'uso del complesso edilizio in cui è compreso.

Si segnala che sulla base di quanto riportato nell'atto del 2002 a rogito notaio XXXXXX, già in precedenza allegato, la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso" presentata in Comune in data 25/06/1998 con P.G. 14074.170/1998, sembrerebbe essere stata presentata per cambio d'uso da "ufficio ad abitazione"; la qualcosa NON sarebbe corretta come presentazione della "Comunicazione", in quanto il bene in oggetto era stato in precedenza abilitato dal Comune come immobile ad uso artigianale/laboratorio e NON risulta, dalla comunicazione scritta inviata dal Comune di cui all'allegato n. 11 già prodotto, che vi sia stata una precedente pratica edilizia o "Comunicazione" di variazione della destinazione d'uso da artigianale ad ufficio. Si segnala altresì che nella Visura Storica Catastale, già prodotta in

precedenza, l'immobile nel 1997 risultava accatastato con la destinazione d'uso A/10 (Ufficio), per poi passare, mediante una variazione di destinazione d'uso catastale nel 1998, ad abitazione (A/3), ma come già esposto in precedenza è solo il Comune che ha competenza sull'abilitazione per un intervento edilizio o dell'attribuzione della destinazione d'uso di un immobile e NON il Catasto.

Inoltre NON si comprende perché l'immobile in oggetto risultasse accatastato nel 1997 come "Ufficio", a seguito della pratica catastale di "Frazionamento" del 21/10/1997, quando il Comune in precedenza aveva abilitato la sua realizzazione con uso "Artigianale/Laboratorio"

Infine, l'eventuale aggiudicatario, potrebbe presentare al Comune una domanda di cambio di destinazione d'uso senza opere interne (da artigianale/laboratorio a residenza), nei limiti consentiti dalla normativa vigente all'atto della richiesta, il cui esito allo stato NON è possibile sapere quale possa essere.

7.3 Conformità catastale

La vigente planimetria catastale è coincidente con lo stato dei luoghi.

Sulla base di quanto accertato e della documentazione reperita in Comune ed allegata alla presente relazione, la vigente destinazione d'uso in Catasto, come da Visura Storica per Immobile, **NON** risulta essere coincidente con quanto abilitato dal Comune. L'eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale (DOCFA) con nuova planimetria e ripristino della destinazione d'uso originale (da categoria residenziale a categoria artigianale/laboratorio). **Ovvero** qualora l'eventuale aggiudicatario volesse intraprendere una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso da artigianale/laboratorio a residenziale, nei limiti consentiti dalla normativa vigente all'atto della richiesta (sempre che venga abilitato dal Comune il cambio di destinazione d'uso), **NON** sarebbe necessaria la pratica di aggiornamento catastale, in quanto il bene già risulta in Catasto con la destinazione d'uso abitativa e inoltre l'attuale planimetria catastale è coincidente con lo stato dei luoghi.

Si segnala che In ordine alle recenti disposizioni dell'Agenzia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell'immobile principale dall'eventuale pertinenza (cantina o solaio immobile secondario), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili. I costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00 cad. per planimetria; pertanto, nel caso specifico, i costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 100,00 e i costi professionali per l'approntamento delle due planimetrie (DOCFA) si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati per la presentazione di due planimetrie (DOCFA), per immobili di questa tipologia e superficie, in € 1.200,00, oltre accessori di legge.

8 CONSISTENZA

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 dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quo-

ta opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione Abilitata Comune	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Artigianale/Labor.	mq	49,70 circa	100%	mq 49,70 circa
Vano Cantina	mq	3,77 “	25%	mq 0,94 “
Totale Superfici		53,47 circa mq lordi		50,64 circa mq Commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale, della destinazione d'uso abilitata dal Comune, del piano ove è ubicato l'immobile (piano primo), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020- Milano – zona D32 – Periferica/Bovisa/Affori/P. Rossi/Comasina che da quotazioni da € 650,00/mq a € 1.000,00/mq (artigianale/laboratorio);
- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano da € 900,00/mq a € 1.000,00/mq (artigianale/laboratorio)
- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano tra € 700,00 /mq e € 1.100,00 /mq (artigianale/laboratorio);

9.3 Valutazione LOTTO 001

Si precisa che attualmente in Catasto il bene risulta essere accatastato come A/3, (appartamento del tipo economico), ma sulla scorta delle indagini svolte e della documentazione edilizia reperita in Comune, il bene pignorato risulta essere stato abilitato dal Comune negli atti edilizi di fabbrica, come artigianale/laboratorio (categoria catastale C/3) e come tale lo scrivente lo stima, tenendo presente l'ottimo stato d'uso e la possibilità in futuro della presentazione in Comune, da parte dell'aggiudicatario, di una domanda per un

eventuale cambio di destinazione d'uso senza opere interne (da laboratorio/artigianale a residenza), sempre nei limiti consentiti dalla normativa vigente all'atto della richiesta in Comune. Domanda di variazione di destinazione d'uso il cui esito allo stato NON è possibile sapere quale possa essere.

Il perito riporta di seguito l'attuale uso dell'immobile e la categoria attuale che risulta in Catasto, ma come in precedenza già indicato e documentato, sia l'uso attuale del bene, che la categoria catastale dell'attuale appartenenza, NON risultano coincidenti rispetto a quanto abilitato dal Comune con gli atti edilizi di fabbrica del 1992 e variante del 1997.

Descrizione	Categoria Attuale	Superficie	Valore	Valore
Attuale Uso in Fatto	In Catasto	commerciale	mq	Complessivo
Abitativo	A/3	50,64 circa	€ 1.800,00	€ 91.152,00
				€ 91.152,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto n. 001 € 91.152,00 che si arrotonda a € 91.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 4.550,00

Costo vigente della sanzione da versare al comune per

la pratica edilizia in sanatoria per il frazionamento già eseguito,

escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria: - € 1.000,00

Costi diritti di Catasto + costi professionali, escluso accessori di

legge, per aggiornamento catastale (se la Categoria ritorna a

essere laboratorio):

- € 1.300,00

€ 84.150,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 libero al netto delle decurtazioni € 84.150,00

Arrotondato € 84.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

NON risultano contratti di locazione registrati, come da comunicazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate e già in precedenza allegata; pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato presso il suo legale costituito.

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.

Milano li: 23/09/2021

I'Esperto Nominato
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catasto;
- 2) Foto Esterne;
- 3) Foto Interne;
- 4) Dichiarazioni Conformità Impianti Tecnologici;
- 5) Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 6) Titolo di Provenienza del 2007 notaio xxxxxxxx;
- 7) Titolo di Provenienza del 2002 notaio xxxxxx (acquisto del dante causa del debitore);
- 8) Nuove ispezioni ipotecarie;
- 9) Richiesta + Solleciti all' Amm.re Condom. per importi morosità ;
- 10) Atti Edilizi di Fabbrica;
- 11) Comunicazione Comune Uff. Visure;
- 12) Lettera Comune di Irreperibilità atto richiesto;