

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 615/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Privata de Marchi Gherini n. 5



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano: Via Privata Ambrogio de Marchi Gherini N. 5

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **150**, particella **134**, subalterno **706**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dalla figlia dell'esecutata e dalla sua famiglia

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 104.000,00**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Privata Ambrogio de Marchi Gherini n. 5, costituita da quattro locali, disimpegno e bagno, posta al piano quarto/sottotetto del fabbricato.

L'unità è sprovvista di cantina/solaio pertinenziale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████, nata in ██████████, c.f. ██████████

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

██████████, nata in ██████████, c.f. ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ nato in ██████████, c.f. ██████████ proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: foglio **150**, particella **134**, subalterno **706**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; zona cens. 3- consistenza 4,5 vani; sup. catastale tot. 106 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 106 mq, rendita € 511,29

indirizzo: Milano, VIA PRIVATA AMBROGIO DE MARCHI GHERINI n. 5 piano: 4;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2015 protocollo n. MI0115604 in atti dal 10/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 101128.1/2015)
- VARIAZIONE del 05/07/2001 protocollo n. 660989 in atti dal 05/07/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 30713.1/2001);
- VARIAZIONE del 04/07/2001 protocollo n. 656255 in atti dal 04/07/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 30469.1/2001)
- VARIAZIONE del 26/06/2001 protocollo n. 629551 in atti dal 26/06/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 29081.1/2001)
- (ALTRE) del 28/05/2001 protocollo n. 530018 in atti dal 28/05/2001 UNIRA` ESCLUSE DA ACCERTAMENTO (n. 4188.1/2001)

Precedenti identificativi: il Sub. 706 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 05/07/2001 protocollo n. 660989 in atti dal 05/07/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 30713.1/2001) con cui è stato soppresso il precedente sub. 705;

Il Sub. 705 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 04/07/2001 protocollo n. 656255 in atti dal 04/07/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 30469.1/2001) con cui è stato soppresso il precedente sub. 704;

Il Sub. 704 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 26/06/2001 protocollo n. 629551 in atti dal 26/06/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 29081.1/2001) con cui è stato soppresso il precedente sub. 702;

Il Sub. 702 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 26/06/2001 protocollo n. 629551 in atti dal 26/06/2001 CAMBIO DEST. D'USO (n. 29081.1/2001) con cui è stato soppresso il precedente sub. 702;

L'area identificata al mapp. 134 del fg. 15 deriva da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1966

1.4. Coerenze come da rogito da nord: via De Marchi Gherini, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà al mappale 359.

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

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 05/07/2001)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

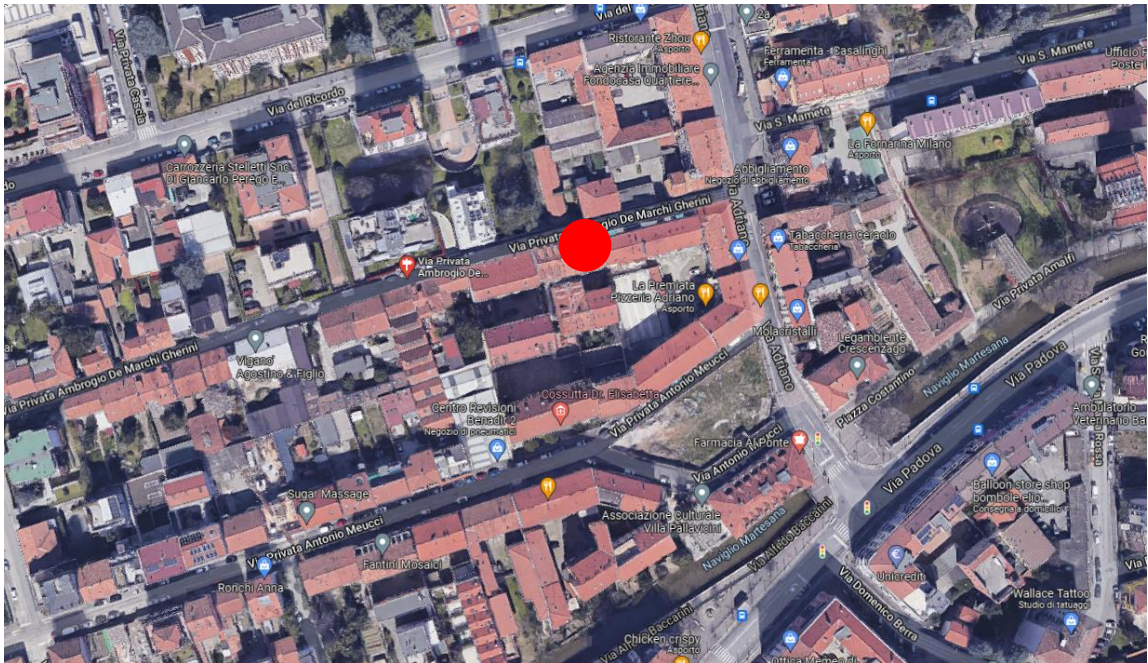
Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Via privata Ambrogio de Marchi Gherini, zona periferica est della città, tra Via Padova e Via Adriano, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare (zona 3).

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con difficoltosa possibilità di parcheggio; 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: mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico di superficie grazie alle linee di autobus N. 53, 56, 86 e con la linea metropolitana con MM2 con la fermata Crescenzago.

Servizi offerti dalla zona: mediamente dotata di tutti i servizi con presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, luoghi di culto e spazi verdi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale di tipo popolare realizzato presumibilmente nei primi anni del '900 (gli atti di fabbrica sono risultati irreperibili) e sottoposto ad intervento di recupero abitativo del sottotetto (riguardante l'immobile in oggetto) nel 2001, posto in Comune di Milano, in Via Privata Ambrogio de Marchi Gherini n. 5, zona periferica est della città, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare.

Il fabbricato, con affaccio principale su Via de Marchi Gherini e secondario sul cortile interno, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica in linea con tipologia a ringhiera e cortile interno, costituito da 4 piani fuori terra, compreso il piano terra ed il piano sottotetto sottoposto ad intervento di recupero a fini abitativi.

Le facciate su strada sono intonacate e tinteggiate di colore beige con zoccolatura in cemento; le facciate interne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro; i ballatoi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semi-lavorato

- Facciate esterne: sono intonacate e tinteggiate di colore beige con zoccolatura in cemento in condizioni modeste, necessitanti di manutenzione (presenti distaccamento di intonaco);
- facciate interne: intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro in condizioni modeste, necessitanti di manutenzione;
- portone accesso fabbricato: ad anta singola a battente facente parte di portone a doppia anta apribile in legno in condizioni sufficienti;
- androne accesso: pavimenti in pietra e pareti intonacate in condizioni sufficienti;
- vano scala: gradini in beola in condizioni modeste e rampa in ferro per raggiungere l'ultimo piano sottotetto;
- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Abitazione

L'unità è posta al piano quarto/sottotetto del fabbricato, con accesso dal vano scala comune privo di ascensore; l'unità, con doppia esposizione tramite abbaini, a nord su Via Privata De Marchi Gherini ed a sud sul cortile comune, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno, un piccolo disimpegno, due camere, una cucina abitabile ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia ed attacchi lavatrice).

Si ricorda che l'unità suddetta è stata sottoposta ad intervento di recupero abitativo del sottotetto con formazione di N.6 abbaini; si riscontra un'altezza max variabile da H. 3,12 ad H. 2,92 circa e la presenza di porzioni con H. interna da 1,50 mt circa a 0,27 mt circa; tali porzioni verranno ragguagliate dalla scrivente nella percentuale opportuna.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto/scarso, necessitante di ammodernamento nelle finiture e negli impianti.

L'unità è sprovvista di solaio/cantina pertinenziale.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

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

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio a nord su Via Privata De Marchi Gherini ed a sud sul cortile comune;
- porta di accesso: di tipo blindata in condizioni modeste/scarse;
- infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri in condizioni modeste;
- porte interne: tipo a battente in legno in condizioni modeste;
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni modeste, necessitanti di nuova imbiancatura; in ceramica in bagno e nella zona cottura in condizioni modeste;
- plafoni in falda: intonacati e tinteggiati in condizioni modeste, necessitanti di nuova imbiancatura e manutenzione (presenza di muffa e condensa);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni modeste;
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte a vista; a "semplice vista" non a norma; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: assente al momento del sopralluogo; presenti tuttavia caloriferi
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas ubicata in cucina non funzionante (rotta) ed in scarse condizioni al momento del sopralluogo

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

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

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 22/07/2021.

La scrivente, in data 22/07/2021, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dalla figlia dell'esecutata e dalla sua famiglia

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data 17/06/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente; all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/09/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 06/10/2021, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla Sig. ra ██████████ esecutata, (in atto dichiaratasi coniugata in regime di comunione legale con ██████████) per compravendita dai Sigg. ri ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ con atto a rogito Notaio Fabio Diaferia di Milano **(all. 4- Provenienze)** in data 23/07/2002 n. 2855 repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 25/07/2002 ai nn. 50663/31582**

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

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

- Per titoli ultraventennali l'immobile risultava di proprietà della signora ██████████ nata a Crescenzago il ██████████ e ██████████ comproprietari per parti uguali del fabbricato in Milano via De Marchi Gherini n. 5;
- con atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe Quadri di Milano in data 15/10/1971, repertorio n. 107668/25638, **trascritto a Milano 1 il 15/11/1971 ai nn. 73621/57885**, la signora ██████████ e ██████████ hanno sciolto la comunione tra loro esistente precisando che sono rimaste in comproprietà alcune parti comuni in parti uguali;
- in data 20/04/1993, decedeva la signora ██████████ giusta successione presentata all'Ufficio Registro di Milano in data 18/09/2001 e **trascritta Milano 1 in data 09/03/2002 ai nn. 16947/11706**, con la quale ereditavano i figli ██████████ nato a Milano il 17/11/1928 e ██████████, nata a ██████████
- successivamente in data 18/10/2001 al n. 6517/2001 veniva presentata all'ufficio Registro di Milano ulteriore successione per il sub 702 mapp. 134 e sub 701 mapp. 136 del fg 150, **trascritta a Milano1 in data 19/01/2002 ai nn. 3884/2889;**
- in data 27/12/1999 decedeva la signora ██████████ giusta denuncia di successione presentata all'ufficio di Registro di Milano in data 14 giugno 2000 al n. 6185/2000 e **trascritta a Milano 1 in data 21/08/2003 ai nn. 69415/45630**, con la quale veniva chiamata all'eredità la signora ██████████, nata a Milano ██████████;

- la [REDACTED] ha compiuto atto di accettazione tacita d'eredità per quota di ½ in morte di [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED] **trascritta a Milano 1 in data 09/07/2001 ai nn. 42563/29145**;
- la signora [REDACTED] quale erede della signora [REDACTED], ha compiuto atto di accettazione tacita di eredità per quota di ½ in morte di [REDACTED] (deceduta in data 20/04/1993), **trascritta a Milano 1 in data 09/07/2001 ai nn. 42562/29144**.

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

SI DA' ATTO CHE LA [REDACTED] HA COMPIUTO ATTO DI ACCETTAZIONE QUALE EREDE DELLA SIGNORA [REDACTED] (NATA A [REDACTED]) DECEDUTA A MILANO IL 27 DICEMBRE 1999 SENZA AVERE ACCETTATO L'EREDITA' DELLA SIGNORA [REDACTED] (NATA [REDACTED]) DECEDUTA A MILANO IL GIORNO 20 APRILE 1993, TRASMETTENDO COSI' IL DIRITTO DI ACCETTARLA AI SUOI EREDI (ART. 479 C.C.).

- con atto di vendita in data 04/07/2001 del Notaio Binacchi Maria Clementina, rep. 28781, **trascritto a Milano 1 in data 09/07/2001 ai nn. 42565/29147**, l'immobile, all'epoca individuato in Catasto al Fg 150 mapp. 134 sub. 705, è stato trasferito dai signori [REDACTED] e [REDACTED] (proprietari per quota di ½ ciascuno) al signor [REDACTED];
- con atto autenticato dal Notaio Leonardo Soresi in data 10/07/2001, rep. n. 74559, **trascritto a Milano 1 in data 26/07/2001 ai nn. 48017132751** l'immobile in oggetto veniva trasferito dal signor [REDACTED] al signor [REDACTED];
- con atto autenticato dal Notaio Diaferia Fabio in 12/03/2002, rep. n. 97, **trascritto a Milano 1 in data 13/03/2002 ai nn. 18086/12585**, l'immobile in oggetto veniva trasferito dal signor [REDACTED] ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- con atto autenticato dal Notaio Diaferia Fabio in data 23/07/2002, rep. n. 2855, **trascritto a Milano 1 in data 25/07/2002 ai nn. 50663/31582** l'immobile in oggetto veniva trasferito dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] alla Sig. ra [REDACTED] eseguita, come riportato al punto 4.1.

(note di trascrizioni dei titoli e sintetici estratti dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/09/2020, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 06/10/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 1 in data 23/07/2002 ai nn. 50662/11100** atto del 02/08/2004 rep. 2854 a rogito Fabio Diaferia di Milano (MI) a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (GE), c.f. [REDACTED] a carico di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per quota di 1/4 ciascuno (precedenti proprietari), gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Debitori non datori di ipoteca:

- [REDACTED] Nata [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (EE), c.f. [REDACTED];
- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (EE), c.f. [REDACTED]

Importo capitale Euro 154.900,00

Importo complessivo Euro 309.800,00

Tasso interesse annuo 4.95%

Durata: 20 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/07/2020 rep. 8757, **trascritto a Milano 1 in data 21/07/2020 ai nn. 46981/29991** promosso da [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED], contro l'esecutata, [REDACTED], per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- ▶ Si riporta, per completezza d'informazione, che non risultano ancora cancellati i seguenti pignoramenti (antecedenti a quello oggetto della presente) seppur ne sia stata dichiarata in un caso la nullità (Pignoramento del 2008) e nell'altro l'estinzione (Pignoramento del 2014), come da provvedimenti reperiti dal Custode in Cancelleria: **Pignoramento** del 23/03/2014 rep. 4529, **trascritto a Milano 1 in data 10/04/2014 ai nn. 17392/12950** promosso dal [REDACTED] contro la quota di 1/2 di [REDACTED];

Pignoramento del 05/07/2008 rep. 10791, **trascritto a Milano 1 in data 24/07/2008 ai nn. 45840/ 27803** promosso dal [REDACTED] contro la quota di 1/2 di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 06/10/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza

o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 17/09/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Spese condominiali degli ultimi due anni € 2.296,00 (come riferite dall'amministratore)

Spese di gestione:

Spese medie annue: non fornite dall'amministratore

Millesimi proprietà: 43,9407 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore ha riferito inoltre che non ci sono cause condominiali o problematiche con i vicini, che non sono in programma interventi di manutenzione straordinaria, che non è presente eternit/amianto nel fabbricato e che stanno predisponendo il Certificato di idoneità statica (CIS).

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI) Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) – Rigenerazione ambientale (Art. 15.3)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad intervento di recupero abitativo del sottotetto (riguardante l'immobile in oggetto) in data posteriore al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano e per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed

Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **irreperibili**, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie);

- DIA presentata al Comune di Milano in data 14/06/2001, numero 22.089.176/2001 protocollo generale per "Riuso abitativo del sottotetto esistente ai sensi della legge regionale n. 15/96", + Comunicazione di fine Lavori del 06/03/2003 e Domanda di rilascio Certificato di Abitabilità ai sensi del DPR 425/94 (abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dagli articoli da 24 a 26 dello stesso D.P.R.- silenzio/assenso). Si riporta che, a seguito della suddetta richiesta, il responsabile del procedimento dell'Ufficio preposto si è così espresso: " Vista la richiesta di agibilità presentata in data 10.03.2003 P.G. 9813.176 2003 ai sensi del D.P.R. n. 425/94 (ora D.P.R. n.380/01); nulla più occorrendo, si trasmette All'Archivio".
Note: la suddetta DIA con documentazione allegata è stata inviata alla scrivente in formato digitale dal Comune; la scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.
Si ricorda inoltre che le per le DIA e per le dichiarazioni per l'agibilità trattasi di autocertificazioni della proprietà e del progettista/direttore lavori.

(Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili ricevuta dal Comune, DIA del 17/06/2001 PG. 22.089.176/2001 + allegati e tipi grafici ricevuti dal Comune di Milano in formato digitale; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (22/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla DIA del 2001 ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 05/07/2001 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della mancata formazione del ripostiglio in quota nel disimpegno.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità tramite procedura Docfa ad un costo indicativo, compresi diritti e parcelle professionali tecnici abilitati, di euro 600,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
porzioni unità abitabili	mq.	75,6	100%	75,6
porzioni unità non abitabili	mq.	29,4	50%	14,7
		105,0		90,3
		mq. lordi		mq. commerciali
				arrotondati a 90,00

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

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, 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 che risulta all'attualità il più affidabile 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 d'informazione e parametri estimativi

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

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – piazza di Milano- zona D36: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	90,0	€ 1.250,00	€ 112.500,00
				€ 112.500,00

9.4. 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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 112.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.625,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.296,00
	<hr/>
	€ 103.979,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 104.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Non ricorre il caso)	€ 0,00
--	--------

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 06/10/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2- Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto ricevuto dal notaio rogante + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta e Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili ricevuta dal Comune, DIA del 17/06/2001 PG. 22.089.176/2001 + allegati e tipi grafici ricevuti dal Comune di Milano in formato digitale

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne