

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. n° 820/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Milano via Bari n. 24 (già n° 26)





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Lotto unico - Corpo A

Bene in Milano via Bari n. 24 (già n. 26) >> fabbricato FZ13

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio **572**, particella **195**, subalterno **1**– consistenza 5,5 vani-

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dal proprietario.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 1 – CORPO A - da libero: **€ 272.500,00** (euro duecentosettantaduemilacinquecento/00)  
da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO UNICO**  
(APPARTAMENTO - CORPO A -)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**CORPO A**

**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano - via Bari n. 24 (con ingresso sia dal cortile condominiale che dalla via pubblica) è disposta su tre livelli. E' costituita da

- un ampio vano (originariamente negozio) posto al piano terra di altezza max cm 505 e minima cm 250 circa, collegato con scala interna di ridotta larghezza al piano soppalco ed al piano interrato
- piano soppalco di altezza pari a cm 240 circa
- vano al piano interrato di altezza cm 237 circa;

L'unità ha tre vetrine verso la strada pubblica - piano terra - . Tali vetrine sono tamponate /oscurate sul lato interno con dei pannelli lignei/tende.

La porta sul retro al piano terra è accessibile dal cortile condominiale.

Il vano cantina ha anche l' ingresso dall'intercapedine condominiale.

**Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile del signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato [REDACTED] il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto di acquisto del notaio dott.sa Roberta Crestetto del 30/11/1999 rep. n. 16758/7197.

**1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 4)**

Intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX nato [REDACTED] il xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **572**, particella **195**, subalterno **1**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 5; consistenza vani 5,5; rendita € 866,36

indirizzo attuale: Comune di Milano via Bari n. 24 piano terra, 1° - S1

storia:

- ✓ scheda d'impianto C/0353236 presentata il giorno 03/08/1971 registrata al n. 18651/1971 (A/1, cl. 10, vani 61)
  - indirizzo via BARI n. 26
  - intestazione s.r.l. Cooperativa Edilizia Esedra sede Milano
- ✓ variazione da negozio ad abitazione del 10/11/1999 protocollo n. 382735.1./1999 (A/3, cl. 5, vani 5,5)
  - indirizzo via BARI n. 26
  - intestazione s.r.l. Cooperativa Edilizia Esedra sede Milano
- ✓ variazione classamento del 31/12/2014 protocollo n. 390664.1./2014 (A/3, cl. 5, vani 5,5)
  - intestazione xxxxxxxxxxxx dal 30/11/1999
- ✓ variazione toponomastica del 17/10/2022 protocollo n. 409099.1./2022
  - indirizzo via BARI n. 24.

**1.3. Coerenze da Nord in senso orario**

Piano terra: cortile comune su due lati,  
parti comuni vano scala/ascensore, proprietà di terzi  
cortile comune/marciapiede



Piano soppalco/1°: vuoto su vano sottostante  
cortile comune,  
parti comuni vano scala/ascensore, altra u.i.  
vuoto su vano sottostante

Piano interrato: passaggio comune su due lati,  
parti comuni vano scala/vani tecnici  
proprietà di terzi.

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

Gli identificativi catastali sono indicati correttamente sia sul Atto di Pignoramento che sulla Nota di trascrizione.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica/BARONA/FAMAGOSTA/FAENZA

Tipologia prevalente: edifici residenziali - abitazioni civili

Destinazione: abitativa/residenziale

(rendo noto che, nel medesimo fabbricato, gli spazi commerciali/negozi al piano strada sono stati trasformati in abitazioni).

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

Principali collegamenti pubblici: \* a circa 200 m fermata dei mezzi di superficie

- A qualche km dalla fermata della metropolitana linea verde (fermate Famagosta/Romolo)
- a circa 2 Km dall'ingresso autostrada A7.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato in cui vi è l'unità oggetto della presente stima fa parte di un complesso edilizio - SUPERCONDominio - costituito da 6 fabbricati oltre alle autorimesse esterne, alle attrezzature sportive, alle strade interne, ai percorsi, alle aree verdi, alle portinerie ed allo spazio giochi bambini.

Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni 1968/1971.

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento è distribuita ai piani terra/soppalco e interrato della porzione di edificio denominata nel progetto edilizio "D3". Il fabbricato è parte di un complesso immobiliare con accesso pedonale dal cortile-giardino interno.

L'edificio è costituito da 9 piani fuori terra (piano terra e soprastanti 7/8) oltre al piano interrato adibito a cantine, vani tecnici ed autorimesse.

L'edificio è costituito da tre scale di collegamento verticale. Ogni vano scala è costituito dalla scala e da due impianti ascensore.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in parte in intonaco ed in parte in piastrelle, la zoccolatura è in ceppo;
- accessi pedonali: portoncino metallico (in alluminio) con vetro;
- androne: pavimentazione in materiale lapideo;
- scale: a rampe;
- ascensore: n° 2 ad ogni scala;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

#### CORPO A

Unità immobiliare sita nel Comune di Milano via Bari n. 24 (ex n° 26) disposta su tre livelli è composta da:

- un vano al piano terra,
- superficie disimpegno con servizio igienico al piano soppalco/1°, collegato al piano terra con scala interna,
- vano cantina – con accesso dall'intercapedine condominiale – e collegato da scala interna all'unità immobiliare al piano terra.

Per meglio comprendere lo stato dell'unità immobiliare si veda l'elaborato fotografico.

Esposizione: triplo affaccio Ovest/Nord/Est;

- porta di accesso retro: alluminio e vetro;
- porte d'accesso verso strada: alluminio e vetro - posizionate a lato dei serramenti fissi/vetrine -;
- infissi esterni verso strada: vetrine fisse in alluminio e vetro con sopra luce dotato di inferriata fissa e porta d'ingresso in alluminio e vetro;
- altri serramenti lato cortile interno: in legno con inferriata esterna;
- sistema di oscuramento: tendaggi;
- porte interne: solo porta tra il servizio igienico e l'antibagno in condizioni scarse;
- pareti e plafoni: intonaco a civile tinteggiato, condizioni scarse/pessime;
- pavimenti e rivestimenti : in ceramica;
- impianto citofonico: /;
- impianto elettrico: vi sono alcuni punti sottotraccia ed altri esterni (piano soppalco), certificazione non disponibile/non fornita;
- impianto idrico: sotto traccia, certificazione non disponibile/non fornita;
- impianto termico: condominiale centralizzato (sottotraccia) con radiatori;
- acqua calda sanitaria: si – impianto autonomo - (scaldabagno);
- servizio igienico con finestra: dotato di vaso e doccia;
- antibagno con finestra: vi sono il lavabo e lo scaldabagno;
- impianto di condizionamento: /;
- altezza dei locali: piano terra H max 505 cm circa H min 250 circa sotto il soppalco  
piano soppalco e servizio igienico H 240 cm circa  
piano interrato H 237 cm circa;

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è scadente.

### 2.4. Certificazioni energetiche

#### LOTTO UNICO - CORPO A

Unità immobiliare: risulta censita al catasto energetico ma la certificazione è scaduta – sono trascorsi 10 anni dalla presentazione - (APE n. 1514603004211 del 23/09/2011). (all. 17).

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

LOTTO UNICO : Non fornite/non rilasciate/non disponibili.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 19/01/2023.

La scrivente unitamente al collaboratore ed al custode giudiziario, avv. Simona Romeo, hanno fatto l'accesso congiunto. Il proprietario si è reso disponibile e cortese.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere – con gli identificativi dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento/per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 5)**.

A conferma si è constatato, in occasione del sopralluogo, che l'unità immobiliare è utilizzata dal proprietario come abitazione.

## 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nelle due certificazioni ipotecarie in atti,  
- la prima che fa stato fino al 21/10/2015 **(all. 9)**  
- la seconda che fa stato fino a 08/09/2022 **(all. 9.1)** data successiva alla trascrizione del Pignoramento **(all. 8)**,  
implementata dall'acquisizione dal titolo di provenienza **(all. 10)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 11 e 12)** risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

#### Corpo A

Proprietà per 1/1 del signor **XXXXXXXX XXXXXX** nato [redacted] il xx/xx/xxxx  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX,

come da atto notarile di **compravendita** stipulata dal notaio dott.sa Roberta Crestetto il 30/11/1999 rep. n. 16758/7197- **(all. 10)**.

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **10/12/1999 ai nn. 62869 generale/41974** particolare

Bene: un appartamento disposto su tre livelli

identificato con il foglio 572, mappale 195, subalterno 1

prezzo indicato: Lire 177.000.000

contro: sig. [redacted] (C.F. [redacted])

C.F. [redacted]

signora [redacted] (C.F. [redacted])

C.F. [redacted]

a favore: signor **XXXXXXXX XXXXXX** nato [redacted] il xx/xx/xxxx  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX,

### 4.2. Precedente proprietà

Assegnazione per 1/1 a

sig. [redacted] (C.F. [redacted])  
signora [redacted] nata a [redacted] (Pc) il [redacted] (C.F. [redacted])

bene: un negozio identificato con la scheda presentata il 3/8/1971 n° 18651

da: **COOPERATIVA EDILIZIA DOMINO 9 s.r.l.** con sede legale a Milano

in forza di in atto di assegnazione del Notaio G. De Carli di Milano in data 05/05/1975 rep. n. 150667 depositato in atti dello stesso notaio in pari data al rep. n. 150676/31052,

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **04/06/1975 ai nn. 9402 generale/8215** particolare

Contro: COOPERATIVA EDILIZIA DOMINO 9 s.r.l. con sede legale a Milano

a favore: sig. [redacted] (C.F. [redacted])

C.F. [redacted]

signora Franzini Marcellina nata a Pecorara (Pc) il 12/08/1939

C.F. [redacted]



Nota:

il certificato ipotecario in atti riporta le formalità sia a nome del signor [REDACTED] (le formalità sono le medesime per entrambi i nominativi). Analogamente viene fatto anche per il nominativo XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (le formalità sono le medesime per entrambi i nominativi).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nei due certificati ipotecari agli atti, il primo sino a 21/10/2015 (**all. 9**), ed il secondo del 8/9/2022 (**all. 9.1**), data successiva alla trascrizione del Pignoramento (**all. 8**), e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11 e 12**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite /**
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
- **Regolamento di Condominio/Supercondominio**  
Il Regolamento Condominiale – all. A - e del Supercondominio – all. B – sono allegati alla scrittura privata del 23/03/1972 n. 122638 di rep. del notaio dott. G. De Carli (**all. 14 e 15**).
- **note/osservazioni:**  
Convenzione stipulata tra [REDACTED] con il Comune di Milano in data 6/8/1964 - Atto notaio Luciano Zito rep. n. 32183/1280.

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

#### ➤ **Iscrizioni CORPO A**

##### Ipoteca legale

Iscrizione del **29/03/2003** - Particolare **4515/** Generale **30842**

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA n° 5758/68 del 23/12/2002

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 602/73

INTRODOTTO DALL'ART 16 D LGS 46/99 MODIFICATO DAL DLGS 193/2001

Grava - CORPO A (abitazione)

Capitale: € 5.957,70

Totale : € 11.915,40

#### • **Pignoramenti**

##### **CORPO A**

##### Pignoramento

Trascrizione del **29.09.2015** - Particolare **37538/** Generale **53558**

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO n° 40808 del 14.9.2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore CONDOMINIO VIA BARI n° 24 (ex 26)

Contro signor XXXXXXXX XXXXXXXX

Importo: € 12.077,66 oltre ad interessi e spese

Grava - CORPO A - abitazione -

In data 27/4/2023 l'amministratore pro tempore geom. [redacted] mi ha comunicato che il debito è stato estinto dal signor XXXXXX (il quale ha pagato € 35.592,00). L'avvocato [redacted] in pari data, ha precisato che il debito è stato estinto sia nei confronti del Condominio di Via Bari 24 (ex 26) che nei confronti del Condominio Centrale Termica e del Supercondominio (gestione spazi comuni); pertanto il Condominio di via Bari n. 24 ha depositato atto di rinuncia all'esecuzione **(all. 16)**. A seguito di ciò, il g.e. ha decretato l'estinzione della procedura e ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento che però l'interessato non ha curato. L'avv. [redacted] sta provvedendo alla cancellazione su disposizione del g.e. dott. sa Galio.

In data 27/4/2023, dall'ispezione ipotecaria da me eseguita, non risulta ancora la cancellazione del Pignoramento in funzione dell'estinzione di tale debito **(all. 9.2)**.

### **Pignoramento**

Trascrizione del **02.09.2022** - Particolare **48420/** Generale **69332**

Autorità emittente; UFFICIALE GIUDIZIARIO n° 14803 del 19.07.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore CONDOMINIO VIA BARI n° 24 (ex 26)

Contro: signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo: € 13.980,30 oltre ad interessi e spese

Grava - CORPO A - abitazione -

- **Altre trascrizioni /**

Eventuali note/osservazioni: /

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile **(all. 11 e 12)** e rispetto alla certificazione ipotecaria in atti **(all. 9, 9.1, 9.2)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato di via Bari 24 (ex 26) è amministrato dallo Studio Giustini con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 13,14)**

Millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata: CORPO A mill. 30,02

- millesimi indicati sull'atto d'acquisto e confermati dall'amministratore del condominio-.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue 2022 di gestione del Condominio - (rendo noto che l'amministratore, geom. Pasquale Giustini, telefonicamente ha precisato che le spese del riscaldamento - gestito dal Supercondominio - sono già inserite nelle spese di gestione del Condominio).

CORPO A: € 5.600,00

La gestione amministrativa del Condominio va da 1/7 al 30/6 di ogni anno.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

CORPO A: € 13.739,98 circa

Spese condominiali totali non pagate:

CORPO A: € 5.673,14 (anno precedente 2020/2021)

+ € 8.066,84 (anno 2021/2022)

TOTALE = € 13.739,98

Si precisa che sono state emesse le rate a seguito all'approvazione del preventivo per la gestione 2022/2023 di € 3.531,02.

Inoltre non risultano pagati ulteriori € 5.128,05 (che si riferiscono agli anni pregressi)



Eventuali spese straordinarie già deliberate /

Cause in corso: nessuna nota

Eventuali problematiche strutturali: non note.

L'amministratore ha reso noto che il piano s1 è soggetto ad allagamenti e quindi non può essere utilizzato come abitazione. Il signor XXXXX in occasione del sopralluogo ha confermato che il vano cantina si è allagato.

Inoltre si precisa che il Super-Condominio, che gestisce l'area verde/centrale termica, è amministrato dallo studio IMMOBEL tel. 024039544.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare 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.

#### **6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Il supercondominio è dotato di spazi verdi, percorsi pedonali, campi da tennis e spazi giochi bimbi.

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No (gli spazi del servizio igienico, sono ad un livello non raggiungibile con la sedia a rotelle ed ha dimensioni che non consentono la rotazione della sedia a rotelle).

### **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in:

- TUC
- ARU Ambito di Rinnovamento Urbano

e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'area su cui sorge il fabbricato è vicina ad un' area a verde ed è in prossimità del Parco Agricolo Sud.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il complesso immobiliare è assoggettato alla Convenzione urbanistica tra la Cooperativa Edilizia Esedra s.r.l. ed il Comune di Milano. La Cooperativa si è impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione primaria (sistemazione strada, costruzione fognatura, illuminazione pubblica, rete elettrica, gas e idrica).

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):**

- Licenza Edilizia n. 004233 del 09/12/1968 – ATTI 144020/3300

La Licenza Edilizia è stata rilasciata a [REDACTED]

La costruzione ha riguardato l'intero complesso immobiliare della ex via Santa Rita da Cascia n. 40/14 Fabbr. D1, D2, D3. L'unità immobiliare in oggetto si trova nella porzione di corpo di fabbrica definito D3.

In origine l'unità immobiliare in oggetto aveva destinazione d'uso a negozio.

- Variante, alla Licenza Edilizia n. 004233 del 09/12/1968, rilasciata con Licenza Edilizia n. 002070 del 19/10/1971 – ATTI 101078/1738/e.p. 1971



Opere. Modifica planivolumetrica, modifiche della distribuzione interna e della facciata.

L'unità immobiliare in oggetto mantiene la destinazione d'uso a negozio.

- Sul rogito viene indicato che il 10/11/1999 con il n. di PG 4202176/1999 è stata presentata comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da negozio ad abitazione. Nonostante una ricerca presso gli uffici non si è rinvenuta detta comunicazione. Il proprietario ha fornito la copia di tale documentazione.
- Il 10/04/2002 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 454 del 10/4/2002 per tutto il fabbricato.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Preciso che il Comune ha inviato a mezzo pec alla scrivente la comunicazione che "null'altro figura".

NOTA:

E' doveroso precisare che a parere della scrivente e come anche confermato dai tecnici degli uffici preposti interpellati, la comunicazione di cambio d'uso senza opere contestuali, poiché eseguita mediante una semplice "comunicazione" (quindi non come un titolo edilizio ad esempio SCIA/CILA/asseverazione) non consolida, urbanisticamente, un cambio d'uso effettivo (problematica che potrebbe evidenziarsi in caso di successive vendite del bene). La scrivente alla luce di quanto sopra esposto, precisa che il consolidamento del cambio d'uso potrà consolidarsi con la presentazione di una pratica edilizia asseverata o autorizzazione esplicita. La presentazione di tale pratica avrà un costo professionale. Lo scrivente alla luce di tutto quanto sopra esposto ritiene di valutare l'unità immobiliare ad abitazione ma applica un abbattimento del valore pari al 5%.

Stima delle sole competenze professionali di regolarizzazione edilizia - rilievo/stesura /presentazione pratica edilizia - € 2.500,00 circa.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare – CORPO A - risulta NON conforme al progetto edilizio. L'unità immobiliare sul progetto edilizio ha destinazione d'uso commerciale/negozio;

Rispetto al progetto ho riscontrato che:

- le dimensioni delle finestre-aperture non corrispondono a quanto indicato a progetto (la posizione è corretta ma non la dimensione)
- al piano terra è stata creata una piccola parete interna/elemento di tamponamento di una scaffalatura (che tuttavia non separa un locale in più ambienti),
- la scala di collegamento tra il piano terra ed i piani soppalco e interrato non ha le dimensioni e caratteristiche di quella indicata a progetto (il progetto prevede un vano scala delimitato da pareti con all'interno una scala a chiocciola di collegamento tra i piani). La scala interna esistente, non è delimitata da pareti e non è a norma perché molto ripida e i gradini non rispettano il rapporto tra pedata e alzata definito dall'art. 8.1.10 del DM236/89,
- la consistenza- superficie del vano cantina è inferiore a quanto indicato sul progetto ed inoltre mancano le pareti a delimitazione del vano scala.

**Conformità edilizia:**

le difformità riscontrate rendono **l'unità immobiliare non conforme.**

## 7.3 Giudizio di conformità edilizia

Andrà presentata una pratica edilizia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) tardiva (Sanatoria), sostituita la scala interna e creato il vano scala.



Si stima un costo di € 8.500,00 circa.

Tale importo tiene in considerazione quanto segue:

- € 2.500,00 per la prestazione professionale relativa alla redazione e presentazione della pratica edilizia,
- il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 (comma 5 art. 6bis DPR 380/01)
- la spesa di circa € 5.000,00 per la rimozione e la sostituzione della scala di collegamento dal piano soppalco a piano interrato e creazione vano.

#### 7.4. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare – CORPO A - risulta NON conforme alla scheda catastale.

Si precisa che l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli:

- L'indicazione dei piani delle varie superfici è scorretta (il piano terra è indicato come piano seminterrato ed il piano soppalco è indicato come piano terreno)
- L'altezza della superficie indicata come abitazione è sbagliata (in realtà è pari a cm 505 circa e la scheda riporta cm 395)
- Le dimensioni delle finestre/aperture sono imprecise
- La rappresentazione grafica della scala di collegamento tra i vari piani è sbagliata (la scala esistente non è a chiocciola)
- La consistenza del vano cantina è maggiore rispetto a quanto indicato sul progetto edilizio.

**Conformità catastale:**

- le difformità riscontrate rendono **l'unità immobiliare non conforme.**

#### 7.5 Giudizio di conformità catastale

Andrà presentato l'aggiornamento catastale.

Stima spese professionali di regolarizzazione catastale € 1.000,00 (compresi i diritti catastali per la presentazione del DOCFA).

## 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:

<b>CORPO A</b> destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
abitazione h cm 505/250 cii	mq	93,0	100%	93,0
soppalco h cm 240 circa	mq	23,0	90%	20,7
vano cantina h cm 237	mq	27,0	40%	10,8
		<b>143,0</b>		<b>124,5</b>
		mq lordi		mq commerciali

## 9. STIMA

## 9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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, degli impianti e per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2022 – zona D21 – Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA  
quotazioni delle abitazioni di tipo economico  
stato conservativo normale da € 1.700,00/mq a € 2.300,00/mq.
- Prezzi di compravendite di abitazioni nel medesimo complesso immobiliare nel periodo da Gennaio 2022 a Gennaio 2023 con caratteristiche dimensionali simili da € 3.600,00 a € 4.400,00.
- Annunci immobiliari  
Periodo: 1° trimestre 2023  
Zona: via Bari  
valore di compravendita abitazioni prezzo min € 3.000,00/mq - prezzo max. € 4.500,00/mq.  
Teniamo conto che il prezzo richiesto nell'annuncio non è il reale prezzo di vendita. Il prezzo finale è ottenuto dalla trattativa tra le parti che riduce la pretesa iniziale di circa il 10%. Quindi il prezzo di vendita potrà variare da € 2.700,00 a € 4.050,00.

<b>Valore più probabile di mercato</b>		
tenuto conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare ho preso in esame i valori/prezzi minimi dei soli dati ufficiali		
		Coefficiente
Piano	Terreno	0,80
Tipologia stabile	Civile	0,50
Taglio superficie	120 < 150 mq	0,30
Stato manutentivo	Scadente	0,20
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Scadente	0,70
Condizioni al contorno (quartiere)	Medio	0,50
<b>Coefficiente</b>		<b>0,50</b>
Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C		<b>€ 2.650,00</b>
NOTA: prezzi di riferimento € 1.700,00/mq - € 3.600,00/mq		

Tenuto conto di quanto sopra determinato (€ 2.650,00/mq),



tenuto anche conto la mancanza del titolo abilitativo relativo al cambio della destinazione d'uso (come indicato al capitolo 7) ho applicato l'ulteriore riduzione del 5% circa. Quindi valuto € 2.500,00/mq.

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO A - abitazione	A/3	124,5	€ 2.500,00	€ 311.250,00
				<b>€ 311.250,00</b>

### 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 (abitazione <b>CORPO A</b> )	€ 311.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 15.562,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.500,00
• Spese condominiali ultimi due anni - a carico dell'acquirente - indicative -(comunicate dall'amministratore in data 16/01/2023):	-€ 13.739,98
	<b>€ 272.447,52</b>

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 272.500,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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 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 ricade il caso

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricade il caso perché è stato pignorato l'intero (1/1).



## 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

E' necessario presentare la pratica edilizia per legittimare il cambio della destinazione d'uso e indicare correttamente la consistenza del vano cantina.  
Sulla scheda catastale vi sono varie imprecisioni di testi /consistenza/refusi. E' necessario aggiornarla.  
Preciso che non vi è ancora stata la cancellazione del Pignoramento del 2015 (RGE n. 2403/2015) Tr del 29/09/2015 n. 53558/37538.

---

Il sottoscritto arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato.

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, 27 Aprile 2023

arch. Cristina Berno  
firmato digitalmente

### ALLEGATI

- all. 1. estratto di mappa
- all. 2. scheda catastale attuale A/3
- all. 3. scheda catastale d'impianto C/1
- all. 4. visura catastale storica catastale A/3
- all. 5. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 6. pratiche edilizie - irreperibilità
- all. 7. rilievo fotografico
- all. 8. Pignoramento
- all. 9. Certificato ipotecario sino 2015
- all. 9.1 Certificato ipotecario sino 2022
- all. 9.2 nota Trascrizione pignoramento 2015 aggiornata al 27/4/2023
- all. 10. titolo di provenienza
- all. 11. ispezione ipotecaria per unità immobiliare
- all. 12. ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 13. stato debitorio condominiale
- all. 14. Regolamento Condominiale
- all. 15. Regolamento Supercondominio
- all. 16. Atto di rinuncia al pignoramento RGE 2403/2015
- all. 17. APE (scaduta)