

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**SUPERCONDOMINIO CONSOLE MARCELLO 36/38 - BRIVIO 6**

contro:

**OMISSIS**

**RG 783/2020**

**+**

**OLYMPIA SPV S.R.L.**

contro:

**OMISSIS**

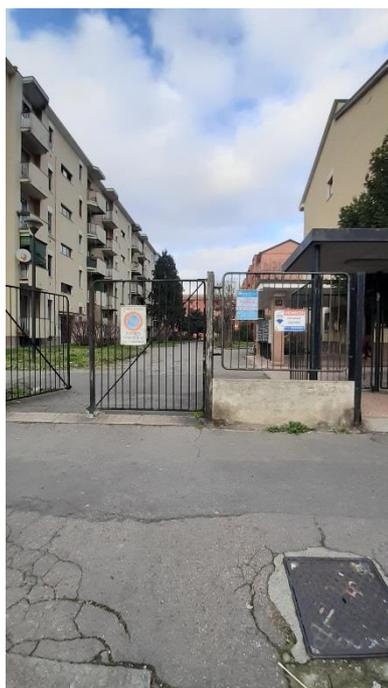
**RG 1182/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in MILANO – VIA CONSOLE MARCELLO, 38

**LOTTO UNICO** appartamento piano T + cantina piano S1 – **sub 2**



**Via Console Marcello, 38**

## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 6**

Bene in MILANO (Mi) - VIA CONSOLE MARCELLO, 38 - piano: T/S1

Categoria: **A/4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **125**, particella **231**, **subalterno 2**

**NOTA BENE:** poiché l'alloggio fa parte di un lotto costruito con "edilizia economica popolare" da ex IACP, ad oggi ALER, la sottoscritta Perito ha provveduto sia ad inviare mail all'avvocato del creditore precedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia economica popolare sia mail al custode giudiziario, sia ad inviare PEC per informare l'ALER della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare.

**NOTA BENE:** l'istituto ALER a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura.

**L'ALER HA DICHIARATO** quanto segue:

*"Egr. Arch. Tangari,*

*riscontro la Sua del 19.01 u.s. di pari oggetto per comunicare che l'immobile risulta essere in condominio e, di conseguenza, non più amministrato da Aler Milano. Si precisa che l'Azienda non farà nessun intervento nella procedura esecutiva immobiliare - R.G. 783/2020.*

*Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero essere necessari e porgo cordiali saluti.*

*Avv. Cristiana Colletti" ( all. 16)*

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 2:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, eseguita, più un figlio minore più il Sig. Hu Yunzheng, cognato.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 2:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 2:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 2:**

**da libero: € 81.000,00**

da occupato: € . non ricorre il caso

## Beni in MILANO (Mi) – Via CONSOLE MARCELLO, 38

**LOTTO UNICO:** A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – **SUB 2**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**LOTTO UNICO:**

**CORPO A:** APPARTAMENTO PIANO T/S1 – **SUB 2**

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO (MI) – Via Console Marcello, 38 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra **attualmente composto** da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** lo stato attuale non corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia, in quanto sono stati costruiti abusivamente dei tavolati a creazione delle 3 camere da letto.

**Nello stato autorizzato** si hanno cucina, soggiorno, bagno, camera.

**NOTA BENE:** poiché l'alloggio fa parte di un lotto costruito con "edilizia economica popolare" da ex IACP, ad oggi ALER, la sottoscritta Perito ha provveduto sia ad inviare mail all'avvocato del creditore precedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia economica popolare sia mail al custode giudiziario, sia ad inviare PEC per informare l'ALER della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare.

**NOTA BENE:** l'istituto ALER a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura.

**L'ALER HA DICHIARATO** quanto segue:

*"Egr. Arch. Tangari,  
riscontro la Sua del 19.01 u.s. di pari oggetto per comunicare che l'immobile risulta essere in condominio e, di conseguenza, non più amministrato da Aler Milano. Si precisa che l'Azienda non farà nessun intervento nella procedura esecutiva immobiliare - R.G. 783/2020.  
Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero essere necessari e porgo cordiali saluti.  
Avv. Cristiana Colletti" ( all. 16)*

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento del 06.08.2020 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 27.05.1998 alla data dell'atto di compravendita (23.11.2005) – attualmente vedova.

Residente in Milano (Mi) – Via C. Marcello, 38 – vedova – regime: / ( **all. 1,2,5**)

**GRAVA SU 1/2 del SUB 2**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Pignoramento del 27.11.2022 gravante** sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugata in data 27.05.1998 alla data dell'atto di compravendita (23.11.2005) – attualmente vedova

Residente in Milano (Mi) – Via C. Marcello, 38 – vedova – regime: / ( **all. 3,4,6,7,15**)

e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, coniugato in data 27.05.1998 alla data dell'atto di compravendita (23.11.2005) – deceduto in data 07.11.2012. ( all. 3,4,6,7,15)

**GRAVA SU 1/1 del SUB 2**

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 10,11,12,13)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**,

dati identificativi: foglio **125**, particella **231**, **subalterno 2**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; sup. catastale 54 mq; rendita € 402,84

indirizzo: Comune di Milano (MI), VIA CONSOLE MARCELLO n. 38 Piano S1 - T;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**NOTA BENE:** l'immobile è intestato per la quota di 1/2 ancora a **OMISSIS**, deceduto in data 07.11.2012

### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD vano scale, SUD cortile comune, EST cortile comune, OVEST altra unità;

Della Cantina: NORD vano scale, SUD cortile comune, EST cortile comune, OVEST altra unità/corridoio comune;

### 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 (Mi)

Fascia/zona: PERIFERICA – MUSOCCO/CERTOSA/VILLA PIZZONE

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: TRAM 12 – fermata via C. Marcello angolo Via M. Altissimo.

Collegamento alla rete autostradale: A8.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1957 con LICENZA EDILIZIA N. 2895 EMESSA IN DATA 26/09/1957 A FAVORE di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO, RELAZIONE DI TERZA VISITA/LICENZA OCCUPAZIONE N. 64543/14172/1958 DEL 12/01/1959 PER IL FABBRICATO 2

**NOTA BENE:** l'immobile è identificato AL FABBRICATO 2 - SCALA A.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + cantina** al piano T/S1) sono situate nella **PALAZZINA** di n. 5 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona NORD di Milano, in Via C. Marcello, 38 – quartiere Musocco/Certosa.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in pvc, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via C. Marcello, 38 attraverso un cancello pedonale in ferro che porta al cortile interno e da qui si accede alla palazzina 2 – scala A – piano terra dove è situata l'unità oggetto di pignoramento.

- struttura: muri portanti;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 19 fotografie)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 2**

Abitazione di tipo popolare, posta al piano T, **attualmente composto** da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** lo stato attuale non corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia, in quanto sono stati costruiti abusivamente dei tavolati a creazione delle 3 camere da letto.

**Nello stato autorizzato** si hanno cucina, soggiorno, bagno, camera.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano T.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **APPARTAMENTO PIANO T/S1– SUB 2**

##### Appartamento

- esposizione: mono affaccio a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in graniglia;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- porta di accesso: in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno e legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, vasca, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;

## 2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella parte Nord di Milano, in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 3/6 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: TRAM 12 – fermata via C. Marcello angolo Via M. Altissimo.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1- SUB 2**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - SUB 2**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/01/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra **OMISSIS**, esegutata.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 125, particella 231, SUB 2**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l'esecutata – **OMISSIS (all. 14)**.

# 4. PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari ( all. 5,6,8)

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 125, particella 231, SUB 2**

**OMISSIS**, proprietà per 1/2, **OMISSIS**, proprietà per 1/2, dal 23.11.2005 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA – SCRITTURA PRIVATA Notaio CESARE CHIODI DAELLI di MILANO in data 23.11.2005 rep nn. OMISSIS, trascritto a Milano 1 in data 30/11/2005 ai nn. OMISSIS.

Contro ELLI Giuseppina nata a MILANO (MI) il 20/03/1919.

**NOTA BENE:** il Sig. **OMISSISL**, è deceduto il 07.11.2012 e attualmente la sua quota è caduta in procedura di “eredità giacente”

#### 4.2. Precedenti proprietari (all. 5,6,9)

- **OMISSIS, dal 15/06/1999 al 23/11/2005**

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio LUISA MORETTI di PADERNO DIGNANO in data 16.06.1989 rep nn. 42649 trascritto a Milano 1 in data 08/07/1989 ai nn. 29423/19992.

Contro AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (A.L.E.R.) DELLA PROVINCIA DI MILANO Sede in MILANO (MI).

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 12.12.2022 – NOTAIO NICCOLO' TIECCO DI PERUGIA, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 1,2,3,4,5,6,7) alla data del 03.02.2023, si evince:

#### 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**  
.....

Eventuali note/osservazioni: .....

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

- **ISCRIZIONI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio 125, particella 231, **SUB 2**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 30/11/2005 ai nn OMISSIS

derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 23/11/2005 – rep. 95723/20892

a favore **BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Brescia c.f. 03336830967  
contro **OMISSIS, per la quota di 1/2** e **OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 255.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale  
durata del vincolo 25 anni

## Grava sul sub 2 abitazione + cantina

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 29/01/2020 ai nn OMISSIS  
derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO in data 04/12/2019– rep. OMISSIS  
a favore **SUPERCONDominio CONSOLE MARCELLO 36/38 / BRIVIO 6**, con sede in  
Milano c.f. 95617010152

contro **OMISSIS, per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 15.000,00 di cui € 11.189,43 di capitale  
durata del vincolo

**Grava SOLO SU 1/2 del sul sub 2 abitazione + cantina**

- **PIGNORAMENTI**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio **125**, particella **231**, **SUB 2**

**Pignoramento** del 06/08/2020 rep. OMISSIS trascritto il 12/10/2020 ai nn. OMISSIS contro  
**OMISSIS, per la quota di 1/2** del diritto di piena proprietà in favore di  
**SUPERCONDominio CONSOLE MARCELLO 36/38 / BRIVIO 6**, con sede in Milano c.f.  
95617010152.

**Grava SOLO SU 1/2 del sul sub 2 abitazione + cantina**

**Pignoramento** del 22/11/2022 rep. OMISSIS trascritto il 25/11/2022 ai nn. OMISSIS contro  
**OMISSIS (deceduto il 7.11.2012)** , **per la quota di 1/2** del diritto di piena proprietà e  
**OMISSIS, per la quota di 1/2** del diritto di piena proprietà in favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.**  
con sede in Conegliano (TV) c.f. 05256490268.

- **Altre trascrizioni**

### 5.3. Eventuali note/osservazioni:

Risulta aperta **eredita' giacente** su **OMISSIS** (deceduto il 7.11.2012), **per la quota di 1/2**.

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

L'immobile è amministrato dallo STUDIO CHIARELLI, mail info@studio-chiarelli.com  
tel. 02 33600791, che ha fornito le informazione che seguono (**all. 21**)

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio **125**, particella **231**, **SUB 2**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,67

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme  
sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio **125**, particella **231**, **SUB 2**

Spese ordinarie annue di gestione immobile Condominio + Supercondominio 2022/2023: €  
2.700,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.400,00  
circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 111,63

Nota : le spese non pagate in totale ammontano a €. 5.400,00 per il condominio e €. 30.300,00 per il supercondominio

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

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

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio 125, particella 231, **SUB 2**

NO: l'unità NON è accessibile ai disabili poiché per raggiungere il piano ci sono dei gradini in atrio privi di servoscala.

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

La palazzina è stata costruita nel 1957 con LICENZA EDILIZIA N. 2895 EMESSA IN DATA 26/09/1957 A FAVORE di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO, RELAZIONE DI TERZA VISITA/LICENZA OCCUPAZIONE N. 64543/14172/1958 DEL 12/01/1959 PER IL FABBRICATO 2

Da interrogazione del PGT online <http://www.geoportale.comune.milano.it/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ZONA TUC-ADR –ART. 21

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di MILANO (all. 20):

- **LICENZA EDILIZIA N. 2895** EMESSA IN DATA 26/09/1957 A FAVORE di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO
- **RELAZIONE DI TERZA VISITA/LICENZA OCCUPAZIONE** N. 64543/14172/1958 DEL 12/01/1959 PER IL FABBRICATO 2

### 7.2. Conformità edilizia:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1** – foglio 125, particella 231, **SUB 2**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, **LICENZA EDILIZIA N. 2895** EMESSA IN DATA 26/09/1957, **per quanto riguarda la**

### disposizione dei locali.

**Attualmente l'appartamento è composto** da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno), un balcone e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** lo stato attuale non corrisponde allo stato autorizzato dall'ultima pratica edilizia, in quanto **sono stati costruiti abusivamente dei tavolati** a creazione delle 3 camere da letto, mentre **nello stato autorizzato** si hanno cucina, soggiorno, bagno, camera.

**Gli abusi** potrebbero essere **solo in parte sanabili**, per quanto riguarda **la prima stanza** separata dal corridoio mediante la creazione di un tavolato con porta e la demolizione parziale del tavolato che divideva la cucina dal corridoio, mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

**Descrizione delle opere da sanare:** creazione camera 1 con tavolato a chiusura più vano porta a separazione stanza/corridoio, più chiusura vano di comunicazione esistente con cucina, più demolizione parziale tavolato divisorio cucina/corridoio.

**NOTA BENE :** la costruzione dei tavolati a creazione delle ulteriori 2 camere da letto non può essere sanata perché le misure delle camere non rispettano le misure minime dettate dalla normativa vigente per i locali con relativi rapporti aeroilluminanti

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

**Costi stimati: € 2.500,00**

**Oltre a quanto sopra bisogna regolarizzare le opere abusive e non sanabili mediante:** la demolizione dei tavolati interni abusivi, poiché il locali interni (camera 2 e camera 3) non rispettano la normativa edilizia vigente.

OPERE EDILI: demolizione tavolati, sistemazione pavimenti e asporto macerie

**Costi stimati: € 4.500,00**

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 125, particella 231, SUB 2**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 15.06.1959, poiché **attualmente l'appartamento è composto** da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, bagno), mentre sulla scheda catastale è composta da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, bagno, camera

Le difformità consistono in: costruzione abusiva dei tavolati a creazione delle 3 camere da letto.

**Sono regolarizzabili solo** per quanto riguarda la creazione della prima camera e la demolizione del tavolato divisorio cucina/corridoio mediante:

#### **Docfa per diversa distribuzione di spazi interni**

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione di spazi interni

**Costi stimati: € 1.500,00**

Considerando che le schede da eseguire saranno 2, in quanto eseguendo il nuovo docfa bisognerà "staccare" la cantina dall'appartamento.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI"

nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate.

La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750/2005 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 125, particella 231, SUB 2**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.T	mq	48,0	100%	48,0
balcone p.t	mq	2,0	25%	0,5
cantina p.s1	mq	7,6	25%	1,9
<b>TOTALE</b>		<b>55,6</b>		<b>49,9</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, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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)

1° semestre 2022 – zona D30 –: Milano- Periferia Musocco/Certosa

quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.500,00/mq. a € 1.900,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Milano - Periferia Musocco/Certosa

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.500,00 / prezzo max. 1.9000,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

• **TEMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: Milano Nord Musocco/Villapizzone

valore di compravendita **appartamenti** vecchi, da ristrutturare prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.550,00. (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.500,00 – 3.200,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili 2° fascia €. 1.950,00-2.350,00

**9.3. Valutazione:**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 125, particella 231, SUB 2**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo popolare	A/4	50,0	€ 2.000,00	€ 100.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 100.000,00</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

<b>VALORE LOTTO unico</b>	
<b>CORPO A: appartamento+ cantina p.T/S1</b>	€ 100.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 5.000,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 8.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 81.100,00</b>

**Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO** € **81.000,00**  
arrotondato

Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO € -  
( Non ricorre il caso)

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

manca 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 sussiste il caso

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

#### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

---

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.  
Milano 13/02/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn.9987/2020 del 06/08/2020
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 65296/41898 del 12/10/2020
- all. 3.** atto di pignoramento nn. 29447/2022 del 22/11/2022
- all. 4.** nota di trascrizione nn. 91132/ 63683 del 25/11/2022
- all. 5.** certificato notarile- NOTAIO CARLO BIOTTI DI MILANO – 16.10.2020
- all. 6.** certificato notarile- NOTAIO NICCOLO' TIECCO DI PERUGIA – 12.12.2022
- all. 7.** ispezioni ipotecarie del 03/02/2023
- all. 8.** atto di provenienza 2005
- all. 9.** atto ante ventennio
- all. 10.** estratto di mappa part. 231
- all. 11.** visura catastale sub 2
- all. 12.** scheda catastale-planimetria sub 2
- all. 13.** scheda -planimetria sub 2 STATO ATTUALE
- all. 14.** verifica contratti affitto
- all. 15.** certificati di residenza/stato di famiglia/estratto riassunto matrimonio/certificato di morte
- all. 16.** richiesta prelazione ALER e risposta ALER
- all. 17.** lettera informativa conversione
- all. 18.** verbale sopralluogo
- all. 19.** fotografie
- all. 20.** pratiche edilizie
- all. 21.** spese condominiali
- all. 22.** mail invio documenti creditori