

Tribunale di Milano

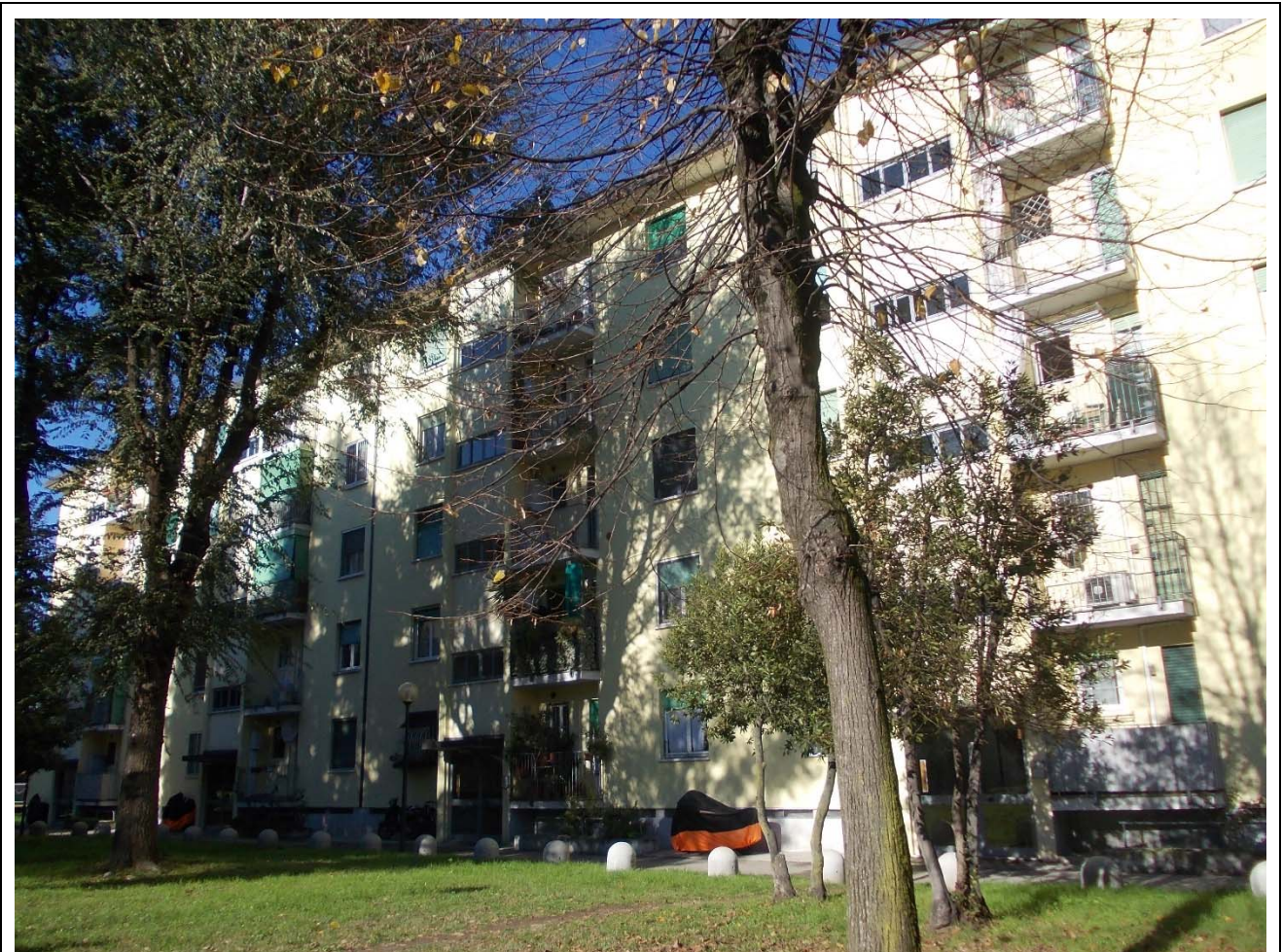
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 989/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano viale Ungheria n. 11



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA**

Bene in Milano, viale Ungheria N. 11

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 535, particella 64, subalterno 15

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/11/2022, alla

Contratti di locazione in essere

Nessuno. Si pone a conoscenza che **l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 25/10/2022** ha comunicato che "in merito alla sua richiesta per il [REDACTED] non risultano stipulati contratti di locazione dopo il 2010, Risultano stipulati contratti di locazione prima del 2010 ma non essendovi l'obbligo non sono stati indicati dati catastali degli immobili oggetto delle locazioni/comodati. Per il soggetto [REDACTED] non risultano stipulati contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatore". Si osserva che l'acquisto dell'immobile è del 2013 e quindi eventuali contratti di locazione stipulati prima del 2010 non possono riguardare l'immobile.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 150.000

da occupato: **NON RICORRE IL CASO**

LOTTO 001

(Appartamento con annessa cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Milano (MI) **viale Ungheria N. 11**: appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo della scala "F" composto da soggiorno, due camere, un cucinotto, un bagno, un ripostiglio e due balconi a livello con annesso un vano di cantina al piano interrato.

(allegato N. 1: mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **DAMIAN (co: gnome) DOYNA (nome) nata in Ucraina (EE) il 24/09/1979 C.F. DMNDYN79P64Z138N**

A favore di CONDOMINIO CENTRALE TERMICA IN MILANO - VIALE UNGHERIA 5/7/9/11 c.f. 97325790158

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

- [REDACTED] - Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

- **ZARYA DOYNA nata in Ucraina (EE) il 24/09/1979 c.f. ZRYDYN79P64Z138N** - Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 535, part. 64, sub. 15**

dati classamento: categoria **A/4**, classe 3, consistenza 5 vani, sup. catastale 79 m², Totale escluse aree scoperte: 77 m², rendita catastale € 464,81

Indirizzo: **VIALE UNGHERIA N. 11, piano 2-S1**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superfici

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (D.M. 701/94)

Altri dati derivanti: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2014 Pratica n. MI0214224 in atti dal 09/05/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35877.1/2014)

Altri dati derivanti: VARIAZIONE del 09/05/2013 Pratica n. MI0225540 in atti dal 09/05/2013 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 35532.1/2013)

Altri dati derivanti: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2008 Pratica n. MI0954299 in atti dal 24/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80282.2/2008)

Altri dati derivanti: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/11/2007 Pratica n. MI1015535 in atti dal 23/11/2007 DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81901.1/2007)

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, unità di proprietà di terzi, ancora cortile comune, vano scale e pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà di terzi a chiusura.
- della cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà di terzi a chiusura.

(allegato n. 2: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

NOTA BENE:

Si segnala che in base al Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Milano in data 23/11/2022 dove si dichiara che "visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO certifica che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE il sig. [REDACTED] ovvero Esecutato, risulta iscritto all'indirizzo viale UNGHERIA N. 11 - MILANO.

Si segnala che in base al Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Milano in data 23/11/2022 dove si dichiara che "visti i dati registrati dal COMUNE di MILANO certifica che nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE [REDACTED], ovvero Esecutata, risulta iscritta all'indirizzo viale UNGHERIA N. 11 - MILANO.

(allegato n. 3: Certificato di Residenza degli esecutati)

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

NO

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipologia economica

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

Servizi offerti dalla zona: Filiale bancaria (Banca Intesa Sanpaolo), negozi di diversa tipologia merceologica, supermercato della catena commerciale Carrefour Market ubicato in viale Ungheria, farmacia della Lloyds Farmacia sempre sita in viale Ungheria 4, Mercato Comunale coperto di via Largo Anselmi Guerrieri Gonzaga, mercato all'aperto nel giorno di Giovedì dalle ore 07,30 alle 14,00, scuola comunale dell'infanzia di viale Ungheria, l'Istituto comprensivo Statale Maria Teresa di Calcutta (scuola elementare di via Mondolfo), scuole secondarie di 1° grado, un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive tra cui segnaliamo la struttura ricettiva NOVOTEL di via Mecenate 121.

Principali collegamenti pubblici: fermata a circa 50 m della linea del tram di trasporto pubblico N. 27 e delle linee del bus n. 45-66-88 sempre a circa 50 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km con il raccordo della tangenziale Est (A51)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e piano di solaio, costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: in cemento armato di tipo ordinario;
- facciate: rifinite al civile;
- accesso condominiale: portone in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: assente
- portineria: presente posta all'ingresso del civico in un piccolo corpo di fabbrica di un piano fuori terra;
- condizioni generali dello stabile: **sufficienti**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Milano (MI) **viale Ungheria N. 11**: appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo della scala "F" composto da soggiorno, due camere, un cucinotto, un bagno, un ripostiglio e due balconi a livello con annesso un vano di cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno sino ad H= 2,09 m circa; nel cucinotto sino ad H= 1,44 m circa.
- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti tranne che in bagno e ripostiglio in piastrelle di ceramica in monocottura;
- infissi esterni: a doppia anta metallici con doppi vetri atermici;
- porta d'accesso: in legno tamburata blindato;

- porte interne: in legno tamburate cieche a scorrere per tutti i locali ad eccezione della porta di accesso al bagno e del ripostiglio;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni metallici dotati di valvole termostatiche;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno murale esterna a gas;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca con soffione;
 - acqua calda sanitaria; prodotta da scaldabagno a gas;
 - impianto di condizionamento: presente con diffusori del tipo split system e moto condensante esterna;
 - altezza dei locali: le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari a H= 2,82/2,86 m circa; è presente nel soggiorno una controsoffittatura per una larghezza di 1.40 m e l'altezza sotto la controsoffittatura è pari a 2,51 m circa;
 - condizioni generali dell'appartamento: **più che sufficienti.**
- **Cantina**
 - porta d'accesso: costituita da lamiera zincata;
 - pareti e plafone: intonacati;
 - pavimenti: in battuto di cemento.
 - altezza interna: H= 2,30 m circa

(allegato N. 15: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un complesso condominiale formato da edifici di analoghe caratteristiche costruttive di tipologia popolare a destinazione residenziale con accesso dal civico 11. Il complesso è ubicato nella zona di decentramento N. 4 del territorio milanese. L'intero comparto edificato, che comprende anche altri civici con la stessa tipologia costruttiva, risulta ubicata in posizione periferica sud-est del territorio comunale in adiacenza alla frazione PONTE LAMBRO posta all'estrema periferia di Milano; più a nord di viale Ungheria è posta la Zona Industriale di Taliedo. La zona è raggiungibile da nord (viale Corsica/viale Forlanini) percorrendo via Bruto o via Montessori che confluiscono in p. le Ovidio da cui si diparte via Salomone di cui viale Ungheria è una trasversale. La zona è ben collegata con lo svincolo di Mecenate della A51 (tangenziale est) posto a circa 2 km. Inoltre è possibile a circa 4,3 km giungere allo svincolo per Paullo della stessa tangenziale est e si può proseguire in direzione est verso Crema e Cremona percorrendo la Statale 415; a circa 5 km è possibile raggiungere lo svincolo di Linate/viale Forlanini e proseguire per l'aeroporto di Linate. Mediante tali svincoli della tangenziale è pertanto possibile raggiungere le altre zone del Comune di Milano o immettersi nel sistema autostradale per Bologna, Genova e Venezia, L'area in oggetto è posta all'interno di un ampio contesto territoriale delimitato a Nord da viale Corsica/viale Forlanini, ad est dalla tangenziale est, a sud dal raccordo Autostradale del Sole e ad ovest dalla rete ferroviaria. La zona è servita da numerose linee del trasporto pubblico di superficie tra cui la linea tramviaria N. 27 che collega via-

le Ungheria con il centro di Milano (L.go Augusto, corso di Porta Vittoria) e fa capolinea in piazza Fontana, dalla linea del bus N. 45 che, partendo dalla stazione di S. Donato Milanese, dopo aver attraversato il quartiere Ponte Lambro giunge in viale Ungheria, dalla linea del bus N. 66 che, partendo da via Cadore in Milano, transita per viale Ungheria e termina la sua corsa a Peschiera Borromeo; per ultimo segnale la linea del bus N. 88 che partendo dalla stazione di Rogoredo (M3) giunge in viale Ungheria. Pertanto la zona risulta ben servita da una nutrita offerta di trasporto pubblico che la collega con le altre zone del capoluogo e del Comune limitrofo di Peschiera Borromeo. La zona è caratterizzata in prevalenza da edifici residenziali di tipo economico per lo più realizzati a partire dagli inizi degli anni '50. E' presente in zona una filiale della Banca Intesa San Paolo di viale Ungheria 14, l'Ufficio delle Poste Italiane di viale Ungheria 4, la farmacia della Lloyds Farmacia sempre sita in viale Ungheria 4, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in viale Ungheria, il Mercato Comunale coperto di via Largo Anselmi Guerrieri Gonzaga, il mercato all'aperto nel giorno di Giovedì dalle ore 07,30 alle 14,00, la scuola comunale dell'infanzia di viale Ungheria, l'Istituto comprensivo Statale Maria Teresa di Calcutta (scuola elementare di via Mondolfo), scuole secondarie di 1° grado, un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive tra cui segnaliamo la struttura ricettiva NOVOTEL di via Mecenate 121. Dalla zona è possibile agevolmente il Centro Sportivo Bonacossa di via Mecenate dove è possibile praticare discipline sportive tra le quali il tennis ed il tennis da tavolo; inoltre è accessibile dal complesso residenziale l'importante struttura ospedaliera del Centro Cardiologico Monzino di via PAREA. La zona fruisce di un sufficiente numero di parcheggi per lo più riservati ai residenti. Le fermate dei sopra indicati mezzi pubblici sono in adiacenza al civico n. 11 dove è ubicato l'ingresso del complesso condominiale. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano secondo (3° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 5 piani fuori terra priva di negozi al piano terra facente parte di un più ampio complesso residenziale con fabbricati di uguale tipologia costruttiva con all'interno aree a verde e percorsi pedonali. Il fabbricato fruisce di servizio di portierato posto in un basso fabbricato di un piano fuori terra ubicato all'ingresso del civico 11 e non è dotato di ascensore; superato tale ingresso e dopo aver percorso un vialetto pedonale pavimentato si giunge al portone di accesso del fabbricato della scala F, accanto al quale sono installati i citofoni condominiali. Oltrepassato il portone si giunge nell'androne comune da dove è possibile raggiungere a mezzo delle scale condominiali il piano secondo dove è ubicata l'accesso all'unità. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 74 mq circa al piano secondo con 7 mq circa di balconi e 10 mq circa di cantina.**

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica con Codice Identificativo 15146-013246/13, redatto dal soggetto certificatore [REDACTED] accreditato all'elenco della Regione Lombardia con il n. 15368 **valido fino al 13/05/2023**, classe Energetica "F" con Prestazione Energetica globale del fabbricato pari a 152,77 kWh/m²a.

(allegato n. 4: Attestato di Certificazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente.

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

- Circa il quesito indicato nell'incarico di verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020 il settore urbanistica del Comune di Milano ha risposto "**che non ci risulta che l'immobile in questione sia in edilizia convenzionata, e ci sembra improbabile in quanto la normativa in materia è a partire dal 1970**".

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/11/2022, alla presenza del Custode nominato avv. Paolo Venditti, dello scrivente e degli esecutati sigg. [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno. Si pone a conoscenza che **l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 25/10/2022** ha comunicato che "in merito alla sua richiesta per il [REDACTED] non risultano stipulati contratti di locazione dopo il 2010. Risultano stipulati contratti di locazione prima del 2010 ma non essendovi l'obbligo non sono stati indicati dati catastali degli immobili oggetto delle locazioni/comodati. Per il [REDACTED] non risultano stipulati contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatore". Si osserva che l'acquisto dell'immobile è del 2013 e quindi eventuali contratti di locazione stipulati prima del 2010 non possono riguardare l'immobile.

(allegato n. 6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] coniugati in regime di separazione dei beni come dichiaratisi al momento dell'atto di acquisto) in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Giovanni [REDACTED] per acquisto dalla [REDACTED]

(allegato n. 7: Atto di provenienza)

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

- **Iscrizioni**

-Ipoteca volontaria [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Notaio dott. Giovanni Averoldi in data 07/08/2013 rep.143344/57862, a favore di [redacted]

[redacted] pro quota di 1/2, Importo ipoteca: € 430.000,00 di cui € 215.000,00 di quota capitale. La durata è definita in anni 30.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 535, mappale 64, subalterno 15.

Ipoteca giudiziale ---

-Ipoteca Legale iscritta [redacted] CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 13/03/2019 rep.13762/6819 Pubblico Ufficiale: **AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione – sede Roma** a favore dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione – Roma domicilio ipotecario eletto viale Dell'Innovazione 1/B- Milano contro [redacted]

[redacted] Importo ipoteca: € 43.013,68 di cui € 21.506,84 di quota capitale

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 535, mappale 64, subalterno 15.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del [redacted] ai nn.80163/55668 contro [redacted]

[redacted] del diritto di piena proprietà a favore di CONDOMINIO CENTRALE TERMICA DI MILANO – VIALE UNGHERIA 5/7/9/11 – MILANO c.f. 97325790158.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 535, mappale 64, subalterno 15.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si fa rilevare che nel sopra indicato atto di pignoramento viene indicato che la sig. [redacted]

[redacted]

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato [REDACTED] che ha fornito le informazioni in data 10/05/2022 che seguono.

Lo studio ha precisato che l'unità fa parte del Condominio di viale Ungheria n. 11 e del Condominio viale Ungheria n. 5-7-9-11 (per quanto concerne la Centrale Termica).

- Millesimi di proprietà:

CONDOMINIO UNGHERIA 11: 7,281

- **CONDOMINIO UNGHERIA 5/7/9/11 CENTRALE TERMICA: 7,309/4000 i millesimi di riscaldamento: Comunicatoci dall'Amministratore**

6.1. Spese di gestione condominiale

CONDOMINIO UNGHERIA 11 la gestione del condominio va dal 1° ottobre e si conclude il 30 settembre.

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: € **1.600,00**.

- Le spese ordinarie condominiali insolute dell'attuale gestione (anno in corso) sono pari a € **788,00** e che corrispondono alle prime due rate insolute preventivate per la gestione corrente (1/10/2022-30/09/2023)

Le spese insolute relative alla gestione ordinarie dell'anno precedente 2021/2022 (dal 01/10/2021 al 30/09/2022) sono pari a € **1.574,79**

Si può pertanto dedurre che il totale delle spese insolute condominiale dell'ultimo biennio risultano di € **2.362,79**

Il totale delle spese insolute nelle precedenti gestioni sono pari a € **5.022,26** (oltre a spese legali di competenza del debitore)

-non vi sono attualmente spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute e/o scadute ma non pagate.

CONDOMINIO UNGHERIA N. 5/7/9/11 CENTRALE TERMICA (la gestione va dal 1° luglio al 30 giugno)

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: € **1.200,00**.

- Le spese condominiali ordinarie insolute del solo anno in corso 2022/2023 sono pari a € **1.184,06**

L'Amministratore non ci ha fornito l'insoluto dell'anno precedente (gestione 2021/2022) ma ci ha dichiarato un importo della stessa entità del precedente per cui € **1.184,06** approssimativamente

Ci ha fornito il totale delle spese ordinarie insolute (riscaldamento) comprensive anche degli anni precedenti: € **4.906,69** (oltre a spese legali di competenza del debitore).

Riepilogo: pertanto la somma dell'insoluto complessivo dell'anno in corso e nel precedente esercizio relativamente alle spese ordinarie insolute del **CONDOMINIO UNGHERIA N. 11** e **CONDOMINIO UNGHERIA N. 5/7/9/11 CENTRALE TERMICA** sono pari a € **4.730,79**.

- L'Amministratore comunica che non "non è stato redatto il C.I.S. in quanto è stato rinvenuto il col-

laudo statico".

L'Amministratrice ci ha dichiarato di non avere avuto segnalazioni di problematiche strutturali e/o presenza di amianto.

- L' Amministratrice non ha fornito le eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali

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.

(allegato n. 9: Dichiarazione dell' Amministratore sulle spese condominiali insolute)

(allegato n. 10: Regolamento di Condominio)

(allegato n. 11: Regolamento in comunione della Centrale Termica)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

In quanto il fabbricato non è dotato di ascensore e l'unità è sita al piano secondo.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito nella seconda metà degli anni ' 50 del secolo scorso.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO in ambito TUC – Tessuto urbano consolidato in ambito ADR -Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile in forza di PGT – Milano 2030 approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace dal 05/02/2020, data di pubblicazione sul B.U.R.L.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

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

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967.

E' stata reperita la seguente pratica edilizia inerente la costruzione del fabbricato:

- **LICENZA per OPERE EDILI** rilasciata in data 04/02/1958 (Atti 240088/50862)

Si fa presente che all'interno del fascicolo sono reperibili **solo** le tavole di progetto del piano tipo, del piano rialzato e del piano cantinato.

Certificato del collaudo dei cementi armati

Presente

ABITABILITA'

-Licenza di Occupazione N. 521 del 23/05/1960 (Atti P.G. 61559 E.P. 15538)

- L'unità in oggetto è stata in oggetto delle seguenti pratiche successivamente alla LICENZA EDILIZIA inerente il fabbricato sopra indicata:

-D.I.A. P.G. 125495/2007 in data 07/02/2007 presso il Municipio della Zona 4 ai sensi dell'art. 41.1 della L.R. 12/05 e degli artt. 82.3 lett. e) 82,4 del R.E. presentata per "demolizione e ricostruzioni di tavolati interni, rimozione e rifacimento di pavimenti e massetti, rifacimento impianti idraulico ed elettrico".

-D.I.A. P.G. 1067190/2007 in VARIANTE al P.G. 125495/2007 sopra citata presentata in data 06/12/2007 presso il Municipio della Zona 4 ai sensi dell'art. 41.1 della L.R. 12/05 e degli artt. 82.3 lett. e) 82,4 del R.E. presentata per "demolizione e ricostruzioni di tavolati interni, variante al progetto già presentato".

(allegato n. 12: Licenza edilizia, disegni di progetto e Licenza di Occupazione)

(allegato N. 13: Collaudo dei cementi armati)

(allegato N. 14: DIA e VARIANTE DIA del 2007)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme alla planimetria di progetto della pratica edilizia presentata.

E' stata realizzata una controsoffittatura nel soggiorno, nella zona adiacente all'ingresso dell'unità, per una larghezza di 1,40 m **circa che non risulta evidenziata nella pratica edilizia del 2007 e Variante entrambe del 2007**

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano comprendente gli eventuali interventi e modifiche da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti; dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si dovrà presentare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per predisporre la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 2.000,00, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed una sanzione di € 1.000,00.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento staggito non risultava conforme alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

E' stata realizzata una controsoffittatura nel soggiorno, nella zona adiacente all'ingresso dell'unità, per una larghezza di 1,40 m circa, **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale**.

Si pone a conoscenza che dopo la presentazione della pratica edilizia a sanatoria dovrà essere presentata da un tecnico abilitato un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato DOCFA.

Costi stimati: € 700

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	74,0	100%	74,0
balconi	mq.	7,0	33%	2,3
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
		91,0 mq. lordi		78,8 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferia/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.400/ prezzo max. 2.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

-Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Posizione/zona: semiperiferia/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA.

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità media nella media di zona

Valore minimo Euro 2.809 minimo; medio: Euro 3.338/ massimo: Euro 3.867

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4	78,8	€ 2.100,00	€ 165.480,00

€ 165.480,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 165.480,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.274,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.700,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 4.730,00
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 149.776,00
arrotondato	€ 150.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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 li: 03/04/2023

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificato di Residenza degli esecutati
- 4) Attestato di Certificazione energetica
- 5) Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica
- 6) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 7) Atto di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Regolamento in comunione della Centrale Termica
- 12) Licenza Edilizia, disegni di progetto e Licenza di Occupazione
- 13) Collaudo dei cementi armati
- 14) DIA e VARIANTE DIA del 2007
- 15) Documentazione fotografica dell'immobile