

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1333/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ANGELINI ROBERTO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Ernesto Reinach n. 7



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in MILANO, via ERNESTO REINACH N. 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 138, particella 101, subalterno 701.

### Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED]

### Contratti di locazione in essere

**NO.** Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di RHO in data 19/10/2022 ha comunicato che "da ricerche effettuate non risulta alcun contratto di locazione con i requisiti richiesti".

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: € .....



## 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 via Ernesto Reinach n. 7; appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da disimpegno, tinello, soggiorno, camera da letto, cucina, bagno oltre a vano di cantina al piano interrato.

(allegato N 1: Cartografia)

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

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nata in [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni come si desume dall'atto di acquisto del bene

A favore di sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati:

- [REDACTED]  
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

##### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 138 part. 101 sub. 701**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 74 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 74 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 684,31.

Indirizzo: via ERNESTO REINACH n. 7, piano T-S1.

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

(allegato N 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

#### 1.4. Coerenze



- dell'appartamento: vano scala e pianerottolo comuni da cui si accede, cortile comune al mappale 99, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 76, altra proprietà di terzi a chiusura.
- della cantina: cantina di proprietà di terzi, cortile comune al mappale 99, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede.

NOTA BENE:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 31/10/2022 che dichiara che "visti i dati registrati dal Comune di Milano certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente la sig.ra [REDACTED] ovvero Esecutata, risulta iscritto all'indirizzo via Reinach Ernesto N. 7 – Milano".

Si segnala che in base al **Certificato Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Milano in data 31/10/2022 che dichiara che "visti i dati registrati dal Comune di Milano certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente la sig.ra [REDACTED] ovvero Esecutata risulta coniugata (senza cognome) (senza nome) a (assente) il (assente)

(allegato N 3; Certificati di residenza e di Stato Civile dell'esecutata)

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semiperiferica, a traffico locale con parcheggi sufficienti

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti un buon numero di filiali bancarie tra cui la Banca Popolare di Sondrio di via G. Murat, l'Intesa Sanpaolo di via Monte Genesio, l'Unicredit di viale Fulvio Testi, l'Ufficio delle Poste Italiane di viale Zara 131, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Murat oltre che nell'adiacente piazza Nizza e con un maggior offerta in viale Zara e viale Fulvio Testi, supermercati della Catena Commerciale Esselunga di viale Zara e Lidl di via Valassina oltre ai supermercati Carrefour Express di via Murat, il supermercato Sigma di via Airolo, la Farmacia privata di viale Zara. Buona la presenza di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria e di Istituti Statali di scuole secondarie di 2° grado tra cui citiamo l'Istituto d'istruzione Superiore Bertrand Russel di via Gatti e il Liceo Scientifico L. Cremona di viale Marche oltre l'Istituto Commerciale Zappa sempre in viale Marche e adiacente al Liceo Cremona. Sono presenti in zona un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive tra cui segnaliamo l'Hotel Zara nell'omonima via. Dalla zona è agevolmente accessibile L'Ospedale Metropolitano Maggiore denominato Ospedale NIGUARDA CA' GRANDA di piazza dell'Ospedale n. 3 con reparti di cura e degenza nelle diverse patologie mediche. La zona fruisce di un suffi-



ciente numero di parcheggi per lo più riservato ai residenti

Principali collegamenti pubblici: Linee dei trasporti pubblici n. 51 e linea del tram n. 4 distanti circa 70 m

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km innesto con l'Autostrada A4.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nella metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente; È presente secondo quanto ci ha dichiarato l'Amministratore un servizio di pulizie
  
- **condizioni generali dello stabile:** sufficienti

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

**In Comune di Milano via Ernesto Reinach n. 7;** appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da disimpegno, tinello, soggiorno, camera da letto, cucina, bagno oltre a vano di cantina al piano interrato.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati est - ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad H= 2,12 m circa ed in cucina fino ad H=1,99 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura, in moquettes nel locale utilizzato a camera da letto posto in fondo a destra del disimpegno/corridoio;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice in uno scarso stato manutentivo;
- porta d'accesso: in legno tamburata blindato;
- porte interne: in legno tamburate cieche ad eccezione della porta di accesso al bagno in legno e vetro smerigliato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento di tipo centralizzato con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche.
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico alimentato elettricamente installato in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., e vasca;



- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: H = 3,13/3,15 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: **in uno scarso stato manutentivo.**
  
- N.B. Sono presenti fenomeni vistosi di esfoliazione dell'intonaco sia nella cucina che nel bagno oltre che fenomeni di ammaloramento delle pareti laterali in parte dei locali.
  
- Non è presente il contatore del gas che è stato asportato.
  
- **L'Amministratore ci ha dichiarato** che *"l'appartamento di fianco alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] precisamente dei [REDACTED] lamentano da mesi un'infiltrazione proveniente dall'appartamento oggetto del pignoramento. La cosa è stata segnalata alla sig.ra [REDACTED] anche tramite raccomandata mandata in cc al sottoscritto. Purtroppo ad oggi la sig.ra [REDACTED] non ha mai permesso al sottoscritto e ai sig.ri [REDACTED] di accedere ai locali per poter procedere con la ricerca e riparazione del guasto"*.

**Cantina:**

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ma non imbiancati.

(allegato N. 11: Documentazione fotografica)

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato con accesso dal civico 7, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, fa parte di un lotto edificato costituito da fabbricati aventi caratteristiche di tipo economico-popolare costruiti nella metà degli anni '50 a destinazione residenziale. Il complesso è ubicato nella zona di decentramento N. 9 del territorio milanese. L'intero lotto edificato, che comprende anche altri civici, risulta ubicato in posizione semiperiferica nord del territorio comunale. L'intero isolato, all'interno del quale è ubicato il fabbricato dove è posta l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un comparto edificato delimitato a Nord da via Reinach, ad est da piazza Nizza, a sud da via Valassina e ad ovest dall'importante arteria costituita da via Enrico Fermi. La zona è posizionata tra due primarie arterie cittadine costituite da viale Enrico Fermi che si collega con lo svincolo di Cormano dell'A4 (autostrada per Venezia e Torino) e dai viali Zara/Fulvio Testi che permettono di collegarsi con i Comuni limitrofi posti nell'area a nord di Milano (Sesto San Giovanni e Cinisello per citarne solo alcuni).

La zona è servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie N. 51 che partendo da viale Zara (M2, M3) giunge in piazza Nizza (adiacente a via Reinach), transita per l'Ospedale Maggiore (Niguarda), per le fermate di Ponale (M5), di Villa San Giovanni (M1), di Precotto (M1) e termina a Cimiano (M2) e dalla linea del tram N. 4 di trasporto pubblico che partendo dall'Ospedale Maggiore transita in piazza Nizza, nelle vicinanze del fabbricato di via Reinach e per piazzale Maciachini, percorre l'intera via Farini, l'Arena, serve la fermata di Lanza (M2), di piazza Castello (M1) e termina la corsa in via Ricasoli servendo le zone centralissime del territorio milanese. Si segnala inoltre che è agevolmente accessibile la fermata della linea lilla M5 di piazzale Istria distante circa 1 km. La zona è caratterizzata in prevalenza da edifici residenziali di tipo economico. Sono presenti in zona un buon numero di filiali bancarie tra cui la Banca Popolare di Sondrio di via G. Murat, l'Intesa Sanpaolo di via Monte Genesio, l'Unicredit di viale Fulvio Testi, l'Ufficio delle Poste Italiane di viale Zara 131, negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Murat oltre che nell'adiacente piazza Nizza e con un maggior offerta in viale Zara e viale Fulvio Testi, supermercati della Catena Commerciale Esselunga di viale Zara e Lidl di via Valassina oltre che i supermercati Carrefour Express di via Murat, il supermercato Sigma di via Airolo, la Farmacia privata di viale Zara. Buona la



presenza di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria e di Istituti Statali di scuole secondarie di 2° grado tra cui citiamo l'Istituto d'istruzione Superiore Bertrand Russel di via Gatti e il Liceo Scientifico L. Cremona di viale Marche oltre l'Istituto Commerciale Zappa, sempre in viale Marche e adiacente al Liceo Cremona. Sono presenti in zona un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive tra cui segnaliamo l'Hotel Zara nell'omonima via. Dalla zona è agevolmente accessibile L'Ospedale Metropolitano Maggiore denominato Ospedale NIGUARDA CA' GRANDA di piazza dell'Ospedale n. 3 con reparti di cura e degenza nelle diverse patologie mediche. La zona fruisce di un sufficiente numero di parcheggi per lo più riservato ai residenti. Le fermate dei sopra indicati mezzi pubblici sono a circa 70 m da dove è ubicato l'ingresso del complesso condominiale. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano rialzato (1° fuori terra) di un fabbricato avente destinazione residenziale di 4 piani fuori terra oltre a piano interrato privo di negozi al piano terra e 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 NON fruisce di servizio di portierato ma di un servizio di pulizie e non è dotato di ascensore; superato il cancello di accesso del civico 7 e dopo aver percorso alcuni metri si giunge al portone di accesso del fabbricato della scala D, accanto al quale sono installati i citofoni condominiali. Oltrepassato il portone si giunge nell'androne comune da dove è possibile raggiungere a mezzo della scala condominiale, composta da quattro gradini, il pianerottolo del piano rialzato dove è ubicata l'accesso all'unità. **Si pone a conoscenza che i due locali indicati con la dizione tinello e soggiorno sulla planimetria catastale sono attualmente utilizzati a camere da letto.** L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 73,00 mq circa al piano rialzato oltre a 6,00 m circa di cantina.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come da interrogazione effettuata presso il CENED (Catasto Energetico) di Milano.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

E' stato presentato il Certificato di Idoneità Statica (sigla C.I.S.) -Verifica di 1° livello da [REDACTED] [REDACTED] con sede in p.le [REDACTED] - Milano a firma dell'ing. [REDACTED]

(allegato N. 5: Certificato di Idoneità Statica)

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile staggito, dove si è rinvenuta la sig.ra [REDACTED] ovvero la debitrice.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

**NO.** Si pone a conoscenza che l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di RHO in data 19/10/2022 ha comunicato che "da ricerche effettuate non risulta alcun contratto di locazione con i requisiti richiesti".

(allegato N.6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)



## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietaria dell'appartamento con annessa cantina

- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio dott. [REDACTED] In data 29/06/2005 rep. nn.229055/20462 trascritto a Milano 1 in data 05/07/2005 ai nn.48992/27090 dalla sig.ra [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita sé identificato al NCEU di Milano come segue:

- l'appartamento al foglio 138, mappale 101, subalterno 701,

### 4.2. Precedenti proprietari

- **Ante ventennio** il bene era pervenuto **pro quota di 1/2** alla sig.ra [REDACTED] con atto a rogito Notaio dott. [REDACTED] di Milano in data 10/06/1985 rep. n.91911, trascritto a Milano 1 il 10/07/1985 ai nn.23514/17279, da [REDACTED] con sede in MILANO via [REDACTED] e **per la restante quota di 1/2** dai sigg. [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Cinisello Balsamo in data 21/06/1990 rep. n. 34315, trascritto a Milano 1 il 23/07/1990 ai nn.29583/21056

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Milano come segue:

- foglio 138, mappale 105, subalterno 20 (ad uso abitazione nell'atto del 1985 e ad uso ufficio nell'atto del 90 a seguito della trasformazione da abitazione ad ufficio)

**Si pone a conoscenza che nei suddetti atti era stato indicato il mappale 105 mentre attualmente è il mappale 101 dove sorge il fabbricato.**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia alla data del 10/01/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano e al Catasto, di via Manin 27, alla data del 5/10/2022 e 3/11/2022 si evince:

(allegato N. 7 Ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**





- 
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- 

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **05/07/2005 ai nn.48993/11895** derivante da atto a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. [REDACTED] in Milano in data 29/06/2005 rep. 229056/20463 a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] debitori non datori di ipoteca i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale, durata 20 anni.

Grava sull' immobile identificato al NCEU di Milano come segue:

- l'appartamento al foglio 138, mappale 101, subalterno 701,

Su tale ipoteca si rileva UNA DOMANDA DI ANNOTAZIONE – CESSIONE DI IPOTECA in data 05/07/2021 con scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del notaio dott. [REDACTED]

[REDACTED] sede ROMA in data 05/07/2021 ai nn.12161/7383 di repertorio a favore (come nella formalità originaria) di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione...) del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

**Ipoteca giudiziale** -

**Ipoteca legale** -

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 20/10/2021 rep.17517/2021, **trascritto il 20/12/2021 ai nn.Gen.100461 Part. 69876** contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig. [REDACTED]

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano come segue:

- l'appartamento al foglio 138, mappale 101, subalterno 701,

- **Altre trascrizioni**
- 



5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio ' [REDACTED] ' in Milano via Taormina 2, tel. [REDACTED] che ha fornito in data **03/11/2022** le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: 10,4976 su 683,7817 totali

Millesimi di riscaldamento: 15.3289 su 984.9900 totali

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € **3.100 (al netto del conguaglio)**

- Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso 2022/23 (dal 01/10/2022 al 30/09/2023) sono pari a € **603,00**;

- Le spese condominiali insolute nel solo anno 2021/2022 (dal 01/10/2021 al 30/09/2022) sono pari a € **3.120,09**;

**Pertanto il totale delle spese condominiali insolute dell'unità dell'esecutata nell'anno in corso e in quella precedente è pari a € 3.723,09**

Ci ha anche precisato che:

- Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente 2020/2021 (dal 01/10/2020 al 30/09/2021) sono pari a € **3.170,25 al netto del conguaglio**;

-L'ammontare complessive delle spese insolute comprensive degli anni precedenti sono pari a € **23.456,93** compreso conguaglio e rata 2022/2023;

Le spese straordinarie deliberate e non scadute sono pari a € **0**;

Le spese straordinarie deliberate e già scadute sono pari a € **994,00**;

L'Amministratore [REDACTED] ha inoltre comunicato che nel fabbricato non è presente Eternit e non vi sono problemi 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.

(allegato N. 8: Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese insolute)

(allegato N. 9: Regolamento di condominio)

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

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

**NO;** l'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché è necessario percorrere una piccola rampa di scala composta da quattro gradini, sprovvista di servo scala, per poter raggiungere il pianerottolo comune del piano rialzato dove è ubicato l'accesso all'unità.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso residenziale, di cui è parte l'unità in oggetto, è iniziata antecedentemente alla data del 1/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta AZZONATO da vigente PGT del Comune di MILANO in ambito A.D.R. - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – Tessuti Urbani a impianto aperto (Art. 21.3) 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 alla destinazione dell'epoca.

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

- **Licenza per OPERE EDILIZIE rilasciata in data 07/02/1955 (atti n. 15762/4978/55) in piazza Nizza 7/3 e 7/7.**
- **Concessione edilizia N. 584 (atti 168359/5304/85) rilasciata in data 14/11/1985** per “cambio di destinazione d'uso da abitazione da abitazione ad ufficio in unità immobiliare al piano terreno”
- **E' stata effettuata una Comunicazione di Mutamento di Destinazione d'uso senza opere ai da ufficio ad abitazione** al P.G. 542438/2005 in data 01/06/2005 al piano rialzato presentata allo Sportello Unico Edilizio ai sensi degli artt. 51 e 52.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 13 del Vigente Regolamento Edilizio ed identificata al NCEU al fg. 138 mapp. 101 sub. 20” e “vistata” dal Responsabile del Procedimento arch. [REDACTED] del Comune di Milano – Servizio Interventi Edilizi minori.
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:  
**Licenza di Occupazione (ora Abitabilità) N. 334 (atti 67314 P.G. – 11722 R.P.)** rilasciata in data 04/06/1962 con decorrenza 31/01/1962 relativamente allo stabile in Milano ai numeri 7/3 e 7/7 di piazza Nizza ora numeri 1-3-5-7 di via Reinach rilasciata alla Società [REDACTED]



(Allegato N. 10: pratiche edilizie, disegni di Progetto, Abitabilità)

## 7.2. Conformità edilizia: NO

**Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria di progetto assentita nei titoli edilizi.**

### Le difformità consistono in:

si è tamponata l'apertura che nella **CONCESSIONE EDILIZIA N. 584 rilasciata in data 14/11/1985 sopra citata** collegava direttamente l'attuale ubicazione della cucina con il tinello posto a sinistra del disimpegno/corridoio ed è stata realizzata una apertura dotata di porta di accesso per permettere l'accesso direttamente alla cucina dal disimpegno/corridoio.

Inoltre il tavolato che delimitava il tinello dal disimpegno/corridoio è stato arretrato ed allineato con le spallette della porta di accesso della cucina riducendo la superficie del tinello stesso ed ampliando la superficie del disimpegno/corridoio e pertanto contrariamente a quanto rappresentato nella **CONCESSIONE EDILIZIA N. 584 rilasciata in data 14/11/1985 sopra citata.**

Si fa rilevare inoltre che le misure lineari dei lati maggiori nei due locali (rispettivamente soggiorno e camera da letto) ubicate in fondo all'ingresso, ed indicate nelle tavole di progetto della **CONCESSIONE EDILIZIA N. 584 rilasciata in data 14/11/1985 sopra citata** rispettivamente di 5,80 m (del primo locale soggiorno posto in fondo a sinistra) e del secondo locale di 5,20 m (della camera posta in fondo a destra) in aderenza al muro perimetrale rilevano delle difformità metriche lineari e hanno evidenziato, dal rilievo eseguito, dei valori rispettivamente di 5,41 m circa la prima e 4,88 m circa la seconda.

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

**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: € 2.500,00**, 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 risultava non conforme alla planimetria catastale.**

**Le difformità consistono in:**



si è tamponata l'apertura che sulla planimetria catastale collegava direttamente l'attuale ubicazione della cucina con il tinello posto a sinistra del disimpegno/corridoio ed è stata realizzata una apertura dotata di porta di accesso per permettere l'accesso direttamente alla cucina dal disimpegno/corridoio e pertanto **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale**.

Inoltre il tavolato che delimitava il tinello dal disimpegno/corridoio è stato arretrato ed allineato con le spallette della porta di accesso della cucina riducendo la superficie del tinello stesso ed ampliando la superficie del disimpegno/corridoio e pertanto **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale**.

Si fa rilevare inoltre che nel tinello posto a sinistra dall'ingresso la porta di accesso alla stessa è stata spostata **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale**.

Nella cucina la planimetria catastale indica che il muro divisorio tra la stessa cucina e il locale adiacente è a filo del riquadro della finestra della cucina mentre nello stato dei luoghi è interposto un muro di circa 30 cm. e pertanto **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale**

Pertanto, a causa delle suddette difformità, lo scrivente **non attesta la regolarità catastale dell'immobile in oggetto.**

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: € 1.000**

## 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:

#### APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	73,0	100%	73,0
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		<b>79,0</b>		<b>74,5</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, 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: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semiperiferica/ MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.650 / prezzo max. 2.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,1 / prezzo max. 7,7 (Euro/mq x mese)

**Borsino Immobiliare**

Posizione/zona: Semiperiferia

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

ZONA: MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

- Quotazioni di appartamenti in Stabili di 2^ Fascia in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 2.303,00 Valore medio: Euro 2.503,00 - Valore massimo Euro 2.703,00

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

## APPARTAMENTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	74,5	€ 2.500,00	€ 186.250,00

€ 186.250,00



<b>Totale valutazione Lotto 001: € 186.250,00</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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 186.250,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia	-€ 9.312,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 3.723,09
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 169.714,41
<b>arrotondato</b>	<b>€ 170.000,00</b>

**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**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -



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: 07/12/2022

l'Esperto Nominato  
Ing. Giuseppe Bellia





**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Visura storica catastale, planimetria estratto di mappa
- 3) Certificati di Residenza e Anagrafico di Stato Civile dell'Esecutata
- 4) Atto di provenienza
- 5) Certificato di Idoneità statica
- 6) Dichiarazione dell'Agenzia Delle Entrate su eventuali contratti locativi
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese insolute
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) Pratiche edilizie, disegni di progetto, Abitabilità
- 11) Documentazione fotografica degli immobili

