

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 173_2023

Giudice delle Esecuzioni: **Silvia Vaghi**

PROCEDURA PROMOSSA DA: CONDOMINIO DI VIA MARESCALCHI 19 IN MILANO
CREDITORE: CONDOMINIO DI VIA MARESCALCHI 19 IN MILANO
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: COND. CASE DI VIA MARESCALCHI 19
DEBITORI: *DATO OSCURATO*
CUSTODE: Mara Calemo

RELAZIONE DI STIMA

del 08/092023

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano, via Ferdinando Marescalchi n. 19



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) via della Moscova 53
telefono 3384371237
email elenacao.mail@gmail.com
PEC cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Ferdinando Marescalchi 19

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 359, particella 117, subalterno 82

Stato occupativo

Corpo A

Al sopralluogo: libero (vedi p.to 1 Criticità)

Contratti di locazione in essere

Corpo A

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A

DATO OSCURATO, proprietà per la quota di 1/1

Comproprietari

Corpo A

Nessuno

Conformità

Corpo A

Appartamento:	Edilizia	non conforme
	Catastale	non conforme
Cantina:	Edilizia	non attestabile
	Catastale	conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 335.000,00

da occupato: € 268.000,00 (non ricorre il caso)

Criticità da segnalare

STATO OCCUPATIVO

- L'immobile risulta libero ai fini della procedura, occupato dalla nuora della creditrice in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa unifamiliare a favore della Signora *DATO OSCURATO* e contro la Signora *DATO OSCURATO*, trascritto a Milano 1 il 5 luglio 2017 ai nn. 48372/33016, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 6 giugno 2016 n. 4982. Si precisa che la signora *DATO OSCURATO* è la moglie del figlio della signora *DATO OSCURATO* e che la trascrizione è posteriore alla ipoteca volontaria scritta a Milano 1 il 04 gennaio 2011 ai nn. 3864/587

CONFORMITÀ

- Diformità edilizia appartamento: conformità ripristinabile con opere e con pratica edilizia in

sanatoria per modifiche interne e opere di frazionamento e fusione: la pratica prevede la contestuale sanatoria del sub adiacente (vedi p.to 7.1 della relazione)

- Difformità catastale appartamento
- Conformità edilizia cantina non attestabile per diversa distribuzione vani cantine nella planimetria allegata alla Licenza di costruzione. Conformità eventualmente ripristinabile con pratica edilizia in sanatoria in capo al Condominio, insistendo le variazioni su parti comuni e di altre proprietà.

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Ferdinando Marescalchi n. 19 appartamento posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi e balcone, con annesso vano cantinato al piano seminterrato.

L'edificio in cui si trova l'appartamento occupa la porzione centrale di un lotto compreso tra via Marescalchi, via Ajaccio e via San Benigno. Prospetta a Sud-Est su via Marescalchi e a Nord-Ovest su cortile interno delimitato da corpo di fabbrica adibito a box auto. Il fronte su strada e i fronti laterali sono circondati da una piccola area condominiale a verde.

È composto da otto piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano seminterrato.

L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale che immette nell'area comune antistante il palazzo, e da tre porte che accedono a tre corpi scala condominiali (scala B subalterno oggetto della valutazione). Accesso carraio su strada.



Inquadramento territoriale

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestati: *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 359 part. 117 sub. 82

dati classamento: Categoria A3 - Classe 4 - Consistenza 6 vani – Superficie catastale Totale 89 mq, Totale escluse aree scoperte 88 mq

Indirizzo: via Ferdinando Marescalchi n. 19 piano 1_S1

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

1.4.Coerenze

Da atto di provenienza Notaio Marco Serpi del 08.01.1960, Rep. n. 5359, Rac. n.10096, rettificato sull'odierna consistenza, risulta così coerenziato

Appartamento:

- a Nord cortile interno della casa, vano scala e ascensore B, altra proprietà
- a Est vano scala e ascensore B, altra proprietà e cortile sulla via Marescalchi
- a Sud cortile sulla via Marescalchi
- a Ovest cortile sulla via Marescalchi, altra proprietà e cortile interno della casa

Vano di cantina: da Nord cantina di proprietà di terzi, corridoio, altra cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale

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

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Accesso all'immobile su via Ferdinando Marescalchi 19

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: Supermercati – Bar – Ristoranti – Farmacia – Banche – Hotel – Palestra – centro sportivo

entro 2 km: Città Studi -Politecnico (1,7 km) - Ospedale Macedonio Melloni – Istituto Neurologico Besta – Milano Sport Centro Balneare Romano –

entro 3 km: Porta Venezia – Museo Civico Storia Naturale – GAM – Giardino Indro Montanelli

entro 5 km: centro di Milano – Parco Lambro (3,5 km) - Idroscalo (5 km) – Bagni Misteriosi Teatro Franco Parenti (3,7 km)

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: - autobus linee 38, 54, 93, 154, 175 - tram 5 - Metropolitana MM1 Argonne entro 350 mt – Stazione Ferroviaria Milano Forlanini (800 mt) – Stazione FS Centrale (2,7 km) - Svincolo A51 a 2 km – Aeroporto Linate distante 4,4 km

Caratteristiche descrittive esterne

(da Licenza di costruzione n. 2660 del 13/09/1957, atti 224882/43536/1956)

Edificio di 9 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca + tamponamenti in doppio tavolato forato cm 8;
- facciate su strada: rivestite con piastrelline in klinker colore beige su strada; basamento in pietra tipo ceppo lombardo;
- facciate interne: rivestite intonaco colore beige;
- solette: travi in ca e solai a struttura mista in ca e laterizio ;
- cornici serramenti e davanzali: in pietra;
- balconi verso strada: soletta in ca, parapetti in muratura rivestita in piastrelline di klinker colore marrone;
- balconi verso interno: soletta in ca, parapetti in ferro verniciato;
- copertura: a terrazza;
- gronda in pietra artificiale;
- pavimentazione cortili: parte in cemento, parte a verde, cortile interno sanpietrini;
- pavimenti comuni interni: parte in marmo tipo palladiana, parte in cemento e graniglia;
- serramenti: vari colore bianco;
- scuri: tapparelle colore marrone;
- androne: pavimento in marmo tipo palladiana, pareti intonaco tinte e boiserie in legno;
- scale condominiali: n. 3 con struttura in c.a., alzate e pedate rivestite in lastre di marmo, parapetto in ferro verniciato, pareti a intonaco;
- accesso da strada all'area condominiale: cancello in ferro colore marrone;
- ascensore: presenti n. 3;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: medie



Vista da via Marescalchi



Viste da via Marescalchi



Fronte su via Marescalchi



Vista da via Marescalchi



Vista da via Marescalchi



Vista dettaglio fronte su via Marescalchi



Vista ingresso scala B



Vista prospetto interno



Vista prospetto interno



Vista dettaglio prospetto interno



Vista dettaglio prospetto interno



Vista dal portone di ingresso su strada

Vista ingresso da androne

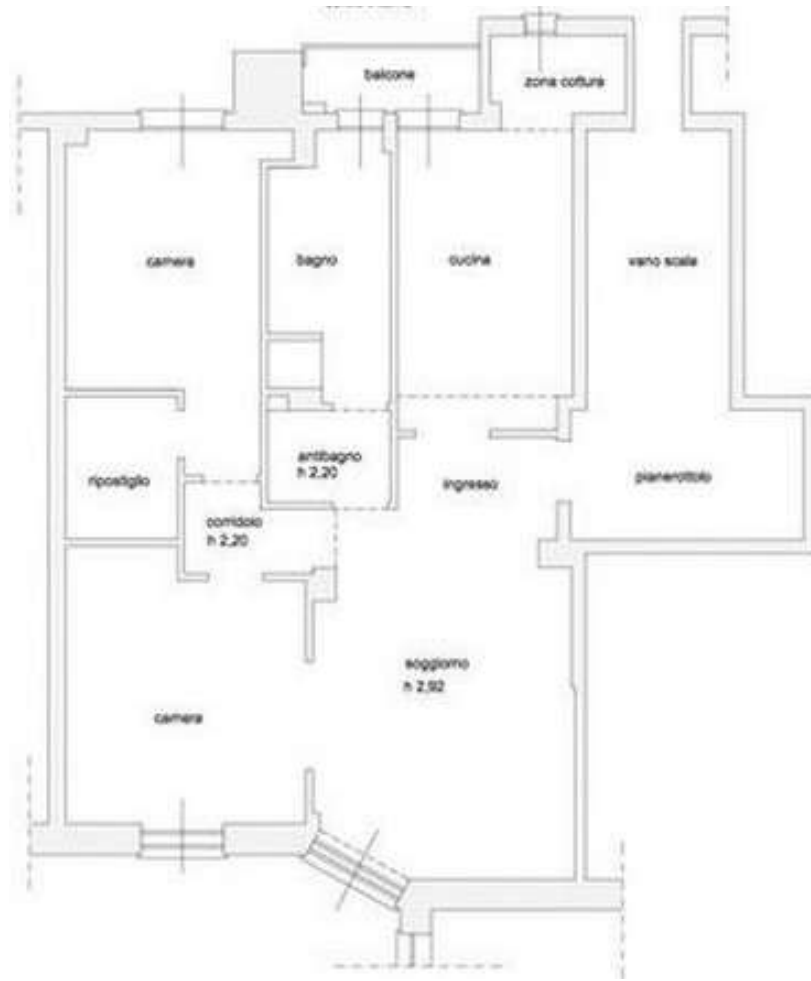
2.2. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano primo composto da 3 locali più servizi, balcone e annesso vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento: accessibile da scala B

Esposizione: doppio affaccio Sud-Est e Nord-Ovest	
Porta ingresso: a battente anta unica blindata	buono
Porte interne: a battente anta unica in legno	normale
Serramenti: in alluminio doppio vetro	mediocre
Oscuranti: tapparelle in plastica	normale
Grate finestre: ferro verniciato	normale
Pavimento: parquet	normale/scarso
Pavimento: ceramica in cucina e bagno	normale
Pavimento: cemento sui balconi	normale
Pareti: intonaco tinteggiato	normale
ceramica nei bagni h 1,80 mt, ceramica cucina h ca 1,50 mt	
Soffitti: normalmente tinteggiati	normale
Impianto termico: condominiale	non rilevabile
Impianto ACS: caldaia a gas; (non funziona scambiatore)	scarso
Termosifoni: ghisa, alluminio cucina e bagno	mediocri
Impianto elettrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto idrico: sottotraccia	non rilevabile
Impianto citofonico	buono
Altezza dei locali: mt 2,92, corridoio e antibagno h 2,30	
Condizioni generali del subalterno	normali



Planimetria appartamento rilevata in data 23/05/2023



Vista ingresso appartamento da pianerottolo



Vista ingresso appartamento verso pianerottolo



Vista soggiorno dall'ingresso



Vista soggiorno verso corridoio



Vista soggiorno verso cucina



Vista soggiorno verso cucina/ingresso



Vista soggiorno verso corridoio



Vista soggiorno dal corridoio



Vista bagno



Vista bagno vero antibagno



Vista antibagno



Vista antibagno



Vista camera 2 verso ingresso



Vista camera 2



Vista camera 2



Vista camera 2



Vista camera 1



Vista camera 1



Vista camera 1



Vista camera 1



Vista ingresso camera 1



Vista balcone cucina



Vista cucina verso il balcone



Vista zona cottura



Vista cucina verso il soggiorno



Vista cucina dal soggiorno

Cantina:

Porta ingresso: a battente anta unica in legno, identificata n. 64

Pareti: ca cm 8

Pavimento: cemento

Soffitto: in cemento

Altezza dei locali: mt 2,37

Condizioni generali del subalterno

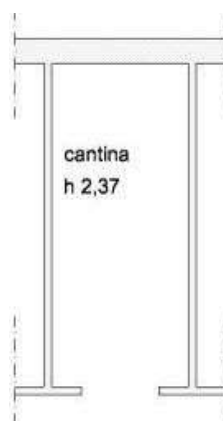
molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarso

molto scarse



Planimetria vano cantina

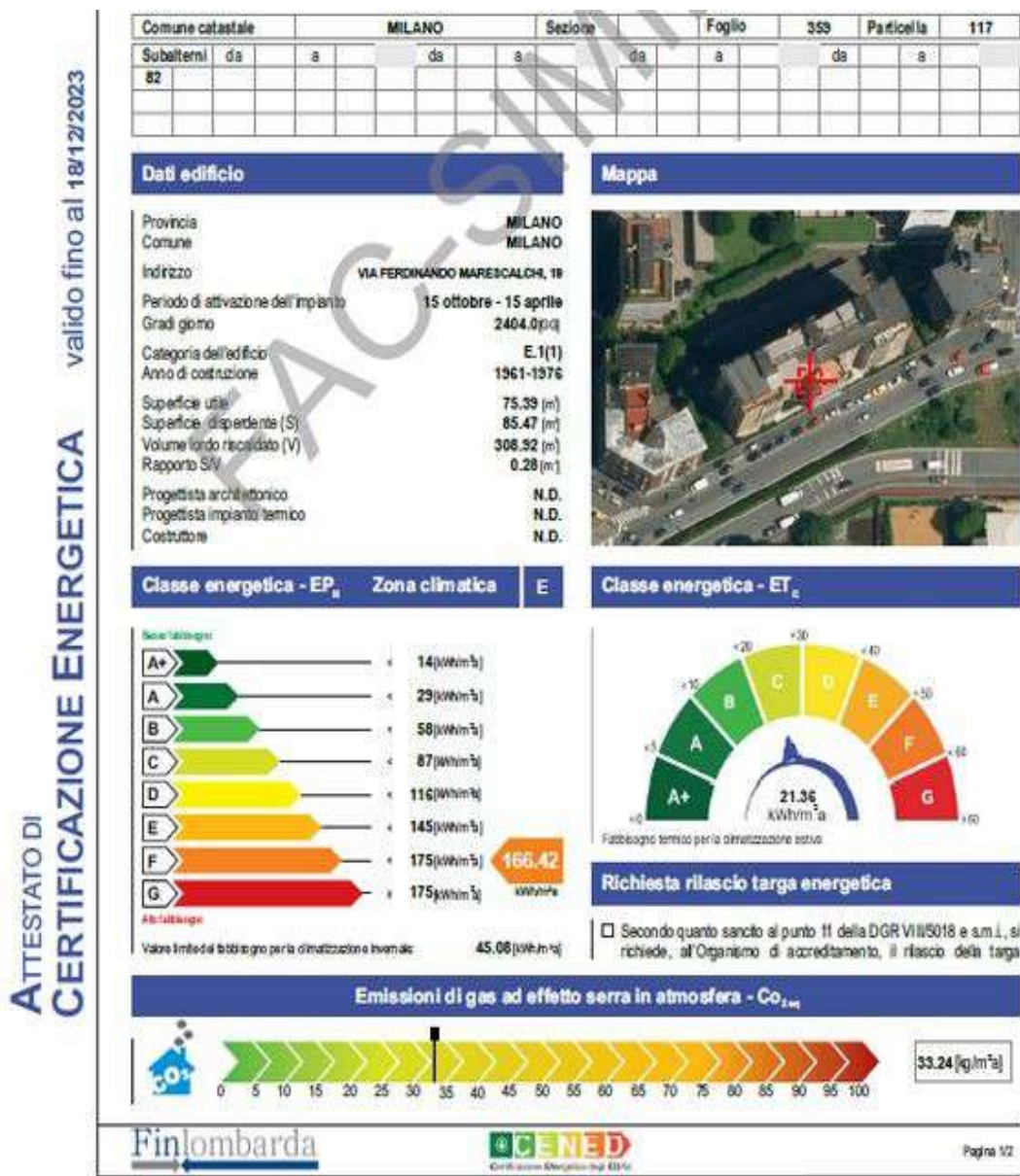
2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile è parte di un lotto a forma irregolare e occupa la porzione centrale del tratto prospiciente via Marescalchi, in zona periferica. Il subalterno oggetto della procedura è dotato di doppio affaccio, su piccola area interna comune a verde verso via Marescalchi e su cortile posteriore.

È in un'area a prevalente destinazione residenziale, compresa tra la circonvallazione esterna di viale dei Mille e via Rubattino; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/terziaria. Il traffico nella zona è sostenuto ma scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.4. Certificazioni energetiche:

Alla data del 3 agosto 2023 risulta Attestato di Prestazione Energetica registrato sul portale del Catasto Energetico di Regione Lombardia n. 15146-039474/13 registrato il 18/12/2103 valido fino al 18/12/2023



Attestato di Prestazione energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Si veda relazione del tecnico Arch. *DATO OSCURATO* della Engineering Project Systems S.r.l. - Società di Ingegneria: "l'immobile di via Marescalchi 19 a Milano dovrà essere sottoposto a verifica di idoneità statica in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida, approvate in forza della Determina del Dirigente dello Sportello Unico dell'Edilizia PG n. 598576 del 25/11/2016, entro il 26/11/2024 sia per quanto riguarda l'edificio residenziale che il corpo box". (Allegato 173_2023_Esame scadenza CIS)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/05/2023 alla presenza del custode Avv. Calembò, si è verificato che l'immobile è occupato dalla Signora *DATO OSCURATO*, nuora della debitrice, e dai di lei figli in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, trascritto a Milano 1 in data 05 luglio 2017 ai nn. 48372/33016 a favore della Signora *DATO OSCURATO* contro la signora *DATO OSCURATO*, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 6 giugno 2016 n. 9482.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto della procedura, come da comunicazione dell'UT Milano 2 del 17/05/2023

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO CF *DATO OSCURATO* proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 in forza successione legittima in more della madre Signora *DATO OSCURATO*, deceduta in data 14 gennaio 1995 - dichiarazione di successione registrata a Milano in data 1i Luglio 1995 al n. 7081 e trascritta a Milano1 in data 9 Novembre 1998ai n. 46710/32536.

Con atto Notaio Rivera Francesco Paolo di Milano del 3 Ottobre 2001 n. 167498/12230 e trascritto a Milano 1 in data 9 ottobre 2001ai numeri 64151/44558 la Signora *DATO OSCURATO* ha accettato espressamente l'eredità della propria madre *DATO OSCURATO* (all. 173_2023_Relazione notarile)

4.2. Precedenti proprietari

DATO OSCURATO CF BRNDAA18H70I138A (proprietaria dal 08/01/1960 fino al 14/01/1995) per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Marco Serpi in Milano in data 08/01/1960 rep n. 36099/10096, trascritto a Milano 1 in data 29/01/1960 ai nn. 5359/4279 (all. 173_2023_Elenco sintetico formalità e 173_2023 Atto di provenienza)

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Mattia D'Amato, Notaio in Carugate (All. 173_2023 _Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (All. 173_2023_Eleno sintetico formalità) alla data del 10/05/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE: trascritto il 05/07/2017 ai nn. 48372/33016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Milano Repertorio 9482 del 06/06/2016, a favore di *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO* (Allegato 173_2023_Nota trascrizione verbale di separazione con assegnazione casa coniugale)

Si precisa che la signora *DATO OSCURATO* è la moglie del figlio della signora *DATO OSCURATO* e che la trascrizione è posteriore alla ipoteca volontaria scritta a Milano il 04 gennaio 2011 ai nn. 3864/587.

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

Nessuno

- **Eventuali note**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il 22/04/2010 ai nn. 22712/4895 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Mangili Giuseppe rep. 76868/28526 del 09/04/2010 a favore della Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni, CF 03034840169, domicilio ipotecario eletto a Milano due via Manzoni 7, contro la signora *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, per euro 1.400.000,00, a garanzia di un debito di euro 350.000,00 in forza di atto di mutuo autenticato Notaio Mangili Giuseppe di Calolziocorte in data 09/04/2010 n. 76868/28526

Importo ipoteca: € 1.400.000,00

Importo capitale: € 350.000,00

durata: 20 anni

Ipoteca volontaria: iscritta il 24/01/2011 ai nn. 3864/587 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Mangili Giuseppe rep. 78769/29912 del 24/12/2010 a della Banca Popolare di Bergamo Società per Azioni, CF 03034840169, domicilio ipotecario eletto a Bergamo piazza Vittorio Veneto n. 8, contro la signora *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO* (terza datrice di ipoteca), con debitore non datore di ipoteca il signor

DATO OSCURATO, CF *DATO OSCURATO*, per euro 360.000,00, a garanzia di un debito di euro 60.000,00 in forza di atto di mutuo autenticato Notaio Mangili Giuseppe di Calolziocorte in data 24/12/2010 n. 78769/29912

Importo ipoteca: € 360.000,00

Importo capitale: € 60.000,00

durata: 20 anni

Ipoteca giudiziale:

Nessuna

Ipoteca legale: Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 01/02/2023 rep. 2997 Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Milano derivante da atto esecutivo o cautelare trascritto il 27/03/2023 ai nn. 20828/15614, in favore di Condominio Case di via Marescalchi n. 19 con sede in Milano (MI) CF. 80266140153, a carico di *DATO OSCURATO*, CF *DATO OSCURATO*, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della valutazione di stima

Sezione D: si trascrive il pignoramento per l'importo di euro 10.977,15. Amministratore di condominio pro tempore Milano Stabili SAS di *DATO OSCURATO* con sede in Milano via Negroli 10/B.

Si precisa che successivamente al pignoramento sopra indicato, è stato trascritto un pignoramento in Milano 1 in data 03/04/2023 ai nn. 22778/17047 a favore della società ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano, cf. 05045600268, e contro la signora *DATO OSCURATO*, in forza di atto di pignoramento del Tribunale di Bergamo del 07/03/2023 n. 1220, per la complessiva somma di euro 263.929,21 oltre interessi. (Allegato 173_2023_Riunione procedure)

Si evidenzia che le procedure sono state riunite in data 29/06/2023

- **Altre trascrizioni**

Certificato di denuncia di successione del 22/04/1998 Rep. 7081/95 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro derivante da Atto per causa di morte, trascritto il 09/11/1998 ai nn. 46710/32536

Accettazione espressa di eredità del 03/10/2001, Notaio Rivera Francesco Paolo di Milano rep. 167498/12230, derivante da atto per causa di morte trascritta a Milano 1 il 09/10/2001 ai nn. 64151/44558

- **Eventuali osservazioni**

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è gestito dalla Milano Stabili sas & C sede in Milano (MI), via Negroli 10/b che ha fornito le indicazioni condominiali sotto riportate in data 3 agosto 2023

Millesimi generali: 15,95

Millesimi ascensore: 15,95

Millesimi riscaldamento: 85,50

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione ordinaria va dal 1 settembre al 31 agosto e che le somme sono state arrotondate.

Corpo A

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 2.838,25*
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 5.676,50**
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 1.032,23***
Cause in corso (esclusa la presente):	non pervenute
Eventuali problematiche strutturali:	non note

* derivanti da preventivo 2022/2023

** non essendo pervenuti alla sottoscritta gli importi esatti dell'annualità precedente, si calcolano due annualità delle spese ordinarie annue previste per il 2022-2023:

per la gestione 2022_2023 pari a € 2.838,25

per la gestione 2021_2022 pari a € 2.838,25

Si evidenzia che i conguagli precedenti ammontano alla data del 30/11/2022 a un totale di € 10.170,82

*** sono state deliberate le seguenti opere straordinarie:

gestione straordinaria ripartitori € 258,77 (rata 1 del 10/05/2023)

gestione straordinaria gronde e sottogronde € 773,46 (rata 1 del 10/07/2023 e rata 2 del 10/10/2023)

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

Non note, eccetto quelle eventualmente indicate nel Regolamento condominiale (all. 173_2023_Regolamento condominiale).

Il punto 8 del Regolamento condominiale cita "... Da questo divieto (indicazione a richiedere per ogni variazione ai muri divisorii interni degli appartamenti il parere di un ingegnere da retribuirsi a spese di chi intendesse apportare le variazioni stesse) sono escluse le variazioni di pareti divisorie che non abbiano evidentemente alcuna funzione portante e a condizione che la modifica sia preventivamente approvata dagli Uffici Tecnici e di Igiene del Comune di Milano...". Si evidenzia che per le opere di modifica della distribuzione interna presumibilmente realizzate nel 2010, ed evidenziate in Visura catastale, non sono state rintracciate pratiche autorizzative presso il Comune di Milano.

Si evidenzia che l'immobile è stato sottoposto alla verifica dei materiali con presenza di amianto, come da Relazione tecnica del 06/05/2020 redatta da Ing. Andrea Mazza della E.R. Consulting Srl (Allegato 173_2023_Condominio Amianto)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile (rampa di accesso da piano strada al vano ascensore priva di servoscala)

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (adottato, in forza di delibera n. 2 Seduta Consiliare del 05.03.2019, approvato con delibera n. 34 Seduta Consiliare del 14.10.2019) in:

- Nella Tavola R01 fattibilità e prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche l'immobile ricade in classe II _Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44 Norme di Attuazione PDR)
- Nella Tavola R02 Indicazioni urbanistiche l'immobile ricade in Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico - ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile
- Nella tavola PR_R03 del PGT_Indicazioni morfologiche l'immobile ricade in zona TUC Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2a) – Perimetro TUC – Tessuto urbano di recente formazione - Tessuti urbani a impianto aperto - ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Titolo II Capo V
- nella Tav. R06 del PGT Vincoli di tutela e salvaguardia l'immobile ricade in area priva di vincolo
- nella Tav. R08 - OSTACOLI E PERICOLI PER LA NAVIGAZIONE AEREA l'immobile ricade in: Delimitazione ostacoli (art. 41.2): SOE Orizzontale esterna; Pericoli per la navigazione aerea (art. 41.3): Sub-zona 4
- nella Tav. PR RA All01 – Carta di sensibilità paesaggistica e dei luoghi l'immobile ricade in Componenti del paesaggio (Art. 34): Ambito di prevalenza del paesaggio urbano_Giudizio sintetico prevalente: classe 4 Sensibilità paesaggistica alta

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso l'archivio di via Gregorovius in data 04/07/2023 risulta autorizzata la "costruzione di fabbricato di 9 piani fuori terra ad uso di abitazione" in via Marescalchi 19.

Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 2600, richiesta il 27 dicembre 1956 atti 224882/43546/56 per erezione fabbricato di 9 piani fuori terra ad uso abitazione, rilasciata il 13/09/1957, atti 224882/43536/1956, ad Alfa Beccaccino e Alfa Frollino per opere edilizie in via Marescalchi 19.

Incluso:

- tavole approvate datate 10/12/1956 e successive modifiche aggiornate al 16/01/1959 (piano cantinato, rialzato, tipo, piani 1,2,3,4,5,6,7, piano 8, sezioni, prospetti, planimetria generale)
- Convenzione relativa al vincolo di densità edilizia in atti 233391/6315 P.R. 1958
- Verbale di collaudo opere in ca prot. 23256 del 11/06/1958
- Relazione di seconda visita del 11/06/1958
- Relazione di III visita del 24/01/1959 Prot. G. 153749/32638/1958 (nel campo Osservazioni e proposte: "1° Non esistono i contatori divisionali dell'acqua per ogni appartamento. Nessun'altra comunicazione da fare")
- Sanatoria per mantenere h interne piano terra e piano 8 del 11/02/1960

Si evidenzia che nel fascicolo non è presente la Licenza di abitabilità. (Allegato_173_2023 Pratiche edilizie)

- Da visura catastale risulta una “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/04/2010 Pratica n. MI0253502 in atti dal 07/04/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21219.1/2010)”. Non sono stati reperiti titoli autorizzativi presentati nel decennio compreso tra il 2002 e il 2012 presso il Municipio 3 di afferenza, come da Comunicazione del 31/05/2023 PG 0299900/2023. Gli stessi non sono inoltre presenti nella banca dati del SUE, come da ricerca su web effettuata sul sito Visure e copie dei fascicoli edilizi in data 02/08/2023 → atti irreperibili

- Da visura catastale risulta il subalterno derivare da una pratica di “FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/11/1978 in atti dal 07/02/1992 (n. 12966/1978)”.
La ricerca da parte della sottoscritta della pratica autorizzativa di fusione e frazionamento presso gli archivi del Comune di Milano ha dato esito negativo, in particolare:

- il Municipio 3 conferma la non esistenza del fascicolo nei propri archivi (interpello telefonico)
- il Supporto telefonico del sito *Visure e copie dei fascicoli edilizi* non rileva il deposito di fascicoli edilizi relativi all’immobile per il decennio 1977_1987 (periodo di realizzazione delle opere)
- il SUE Ufficio Visure comunica in data 29/07/2023 che nulla figura per il decennio 1977-1987
→ atti irreperibili

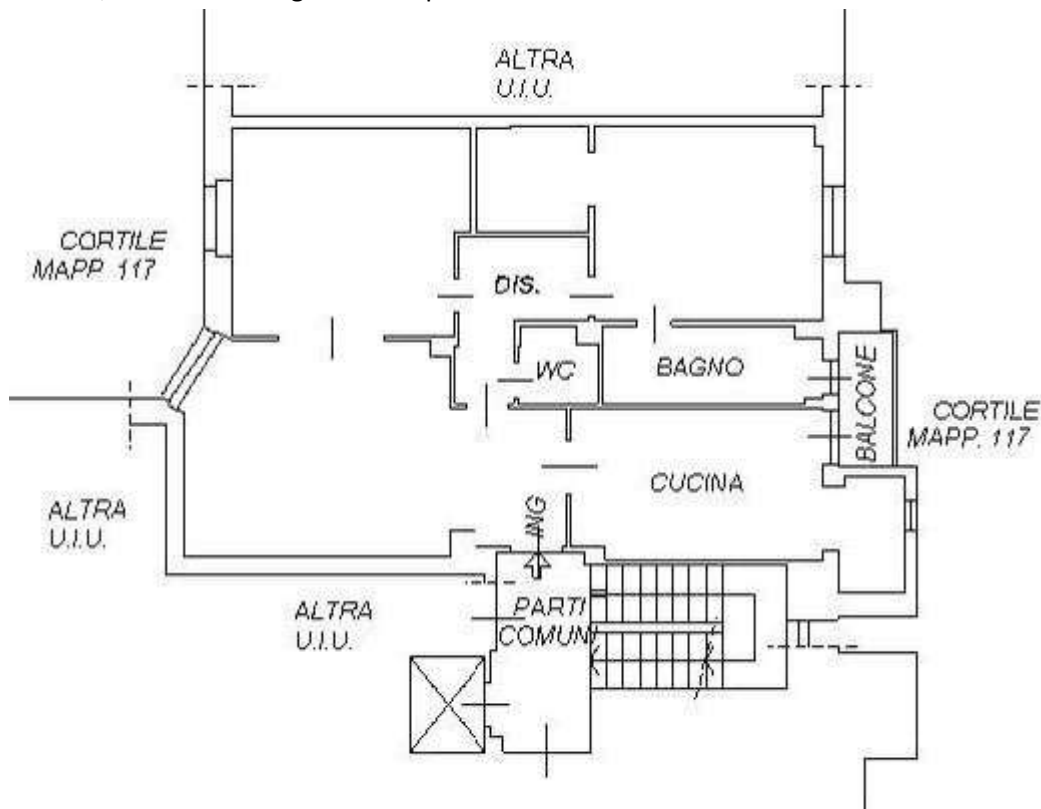
- il Municipio 3 conferma la non esistenza del fascicolo nei propri archivi (interpello telefonico)
- il Supporto telefonico del sito *Visure e copie dei fascicoli edilizi* non rileva il deposito di fascicoli edilizi relativi all’immobile per il decennio 1977_1987 (periodo di realizzazione delle opere)
- il SUE Ufficio Visure comunica in data 29/07/2023 che nulla figura per il decennio 1977-1987
→ atti irreperibili

7.1.Conformità edilizia:

Premessa: Valutazioni sulla consistenza dell’immobile

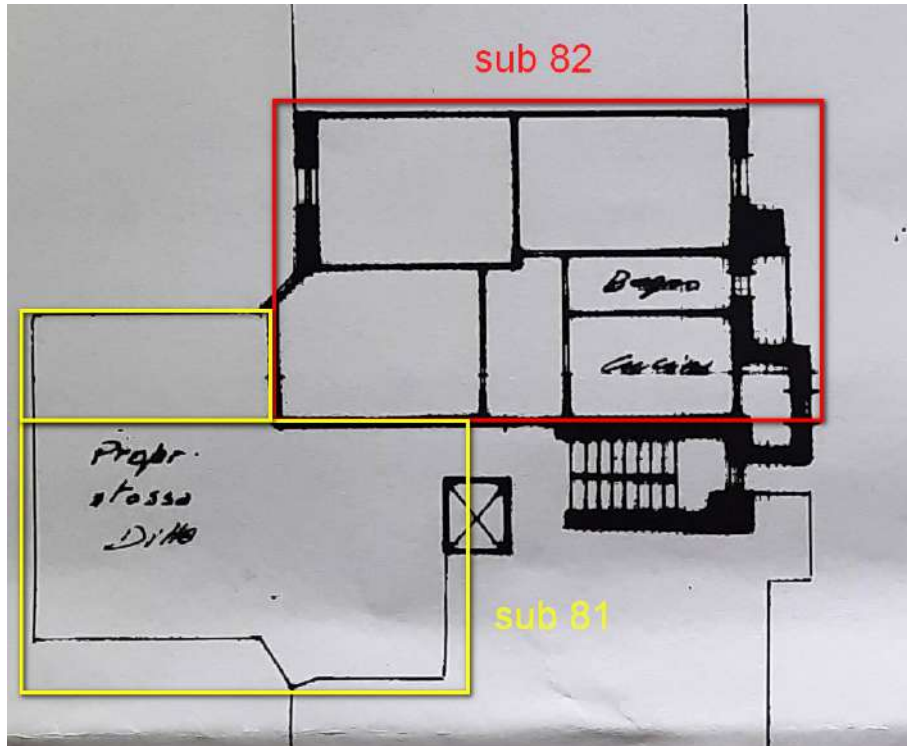
In merito alla consistenza dell’immobile oggetto della valutazione, e relativamente alla documentazione acquisita presso il lo Sportello Unico Edilizia, presso il Catasto e da atto di provenienza, la sottoscritta rileva quanto segue:

- Visura planimetrica catastale Dichiarazione protocollo n. MI0253502 del 07/04/2010: l’immobile oggetto della valutazione risulta identificato al Foglio 359 Mappale 117 Sub 82, e confinante con il sub 81, come da immagine sottoriportata



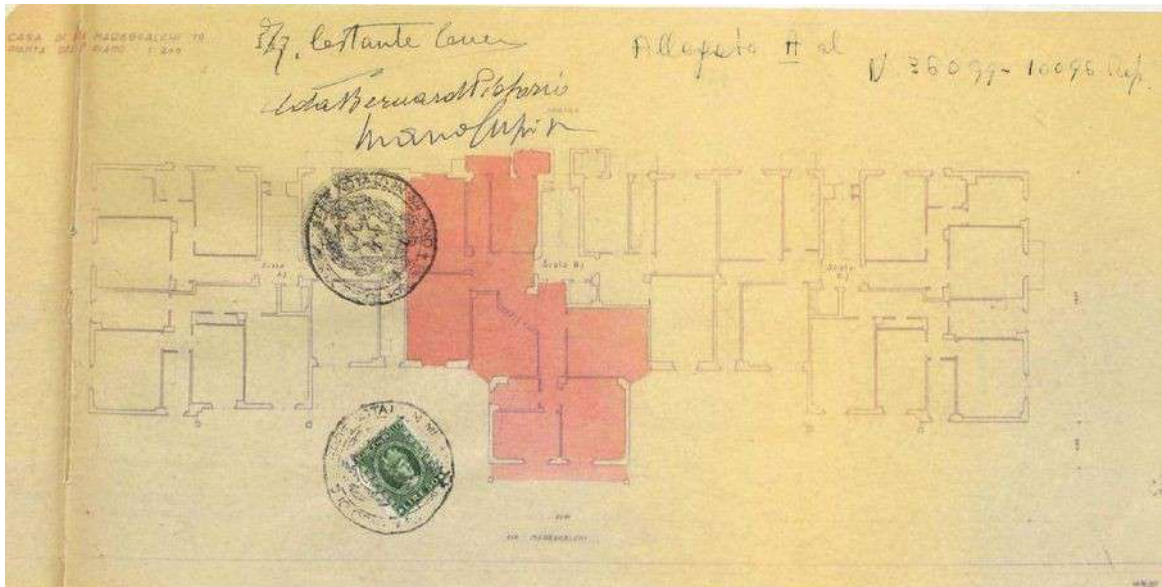
Planimetria catastale appartamento del 07/04/2010

- Planimetrie catastali precedenti del 11/11/1978 acquisite dalla sottoscritta in data 08/08/2023 presso Agenzia delle Entrate – sportello CONSULTAZIONE IPOTECARIA DI NOTE E DEI TITOLI CARTACEI:
 - planimetria catastale del sub 82, oggetto di valutazione, e planimetria catastale del sub 81, adiacente al medesimo: i due subalterni derivano dagli originari sub 31 e sub 32 a seguito di variazione catastale per frazionamento e fusione del 11/11/1978.



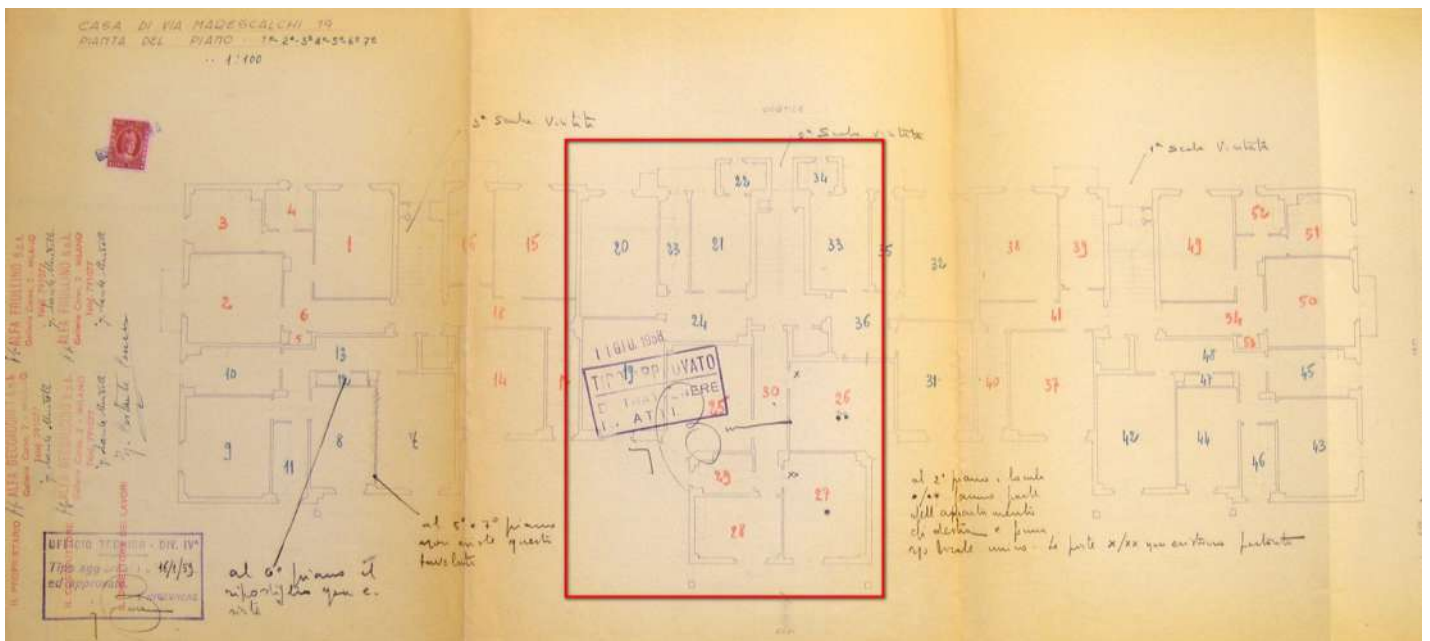
Stralcio planimetria catastale sub 82 del 11/11/1978

- Fascicolo catastale dell'immobile visionato dalla sottoscritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano Territorio – Uffici Catastali in data 07/09/2023 contiene:
 - la denuncia di variazione n. 12966 "nello stato e nella consistenza per: frazionamento e fusione" presentata dalla Signora *DATO OSCURATO* in data 11 novembre 1978 (partita 277204 Comune di Milano), sui precedenti sub 31 e sub 32 da cui sono derivate le unità Sub 81 e sub 82 (oggetto della presente valutazione), incluse le planimetrie catastali dei sub derivati del 11/11/1978 (di cui al punto precedente)
 - le schede di accertamento e classamento dei subalterni precedenti (sub 31 e sub 32) eseguite il 06/06/1958:
 - scheda n. 1321 I - Tav 1181/148 relativa al Foglio 5, Mappa n. 3048, Sub 31
 - scheda n. 1321 II - Tav 1181/149 relativa al Foglio 5, Mappa n. 3048, Sub 32
- Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Marco Serpi in Milano in data 08/01/1960 rep n. 36099/10096, trascritto a Milano 1 in data 29/01/1960 ai nn. 5359/4279: la planimetria allegata all'atto individua un unica unità immobiliare costituita dagli attuali sub 81 e sub 82 così descritta: "Appartamento di n. 6 locali e accessori al piano primo, sopra il piano rialzato scala B e da un piccolo vano di cantina nell'interrato che in appoggio ai tipi di frazionamento mod. 8/5255, mod. 12/13 e mod. 8/5256 mod.12/12 approvato dall'Ufficio tecnico erariale di Milano il 30 settembre 1958 vanno a distinguersi nel Catasto Rustico di Milano Sezione Lambrate come segue: mappale 1518 lettera m sub 11 di piani 1, vani 7", come da immagine sottoriportata

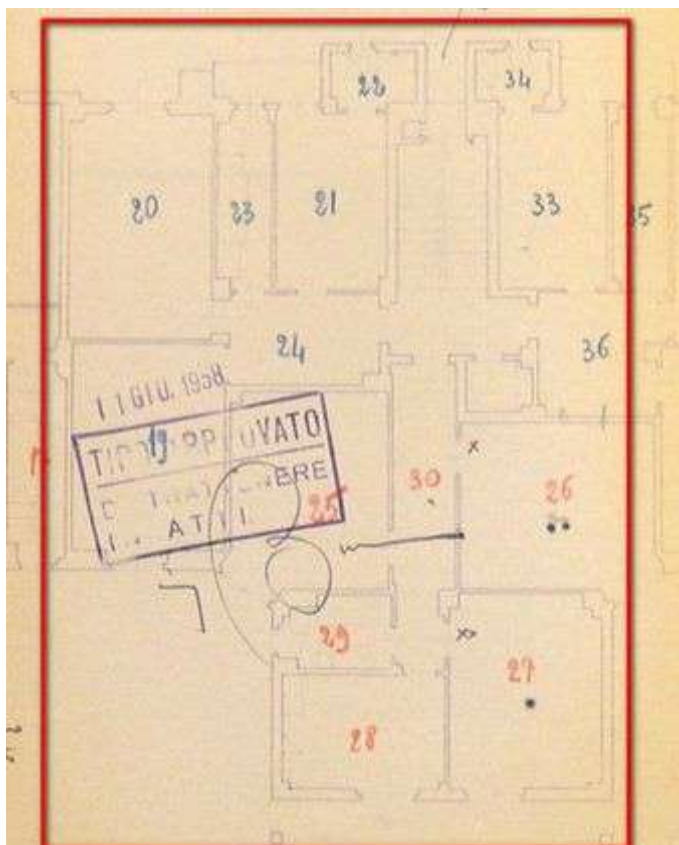


Planimetria allegata alla compravendita del 08.01.1960 Notaio Marco Serpi

- Concessione edilizia n. 2600 del 13.09.1957 atti 224882/43536/1956: la planimetria dei piani da 1° a 7° approvata il 11/06/1958 e aggiornata il 16/01/1959 identifica due separate unità immobiliari come da immagine sottoriportata



Planimetria piani 1°/7° allegata a Concessione edilizia n 2600 del 13.09.1957 atti 224882/43536/1956



Dettaglio planimetria allegata alla Concessione edilizia n. 2600 del 13.09.1957 atti 224882/43536/1956

A fronte di quanto sopra si ritiene verosimile ritenere che la signora *DATO OSCURATO* abbia acquistato entrambi gli immobili attualmente identificati al sub 82 e al sub 81 in data anteriore al completamento delle opere di costruzione e che nel progetto originario, e dunque nell'atto di provenienza, siano stati indicati come unica unità immobiliare (identificata come Sub 11), successivamente costruiti come due subalterni separati (identificati nelle Schede di accertamento e classamento catastale eseguite il 06/06/1958 come sub 31 e sub 32), e che in data 11/11/1978 la signora *DATO OSCURATO* abbia proceduto alle opere di frazionamento e fusione dei sub 31 e 32 da cui sono derivati gli attuali sub 81 e sub 82.

A fronte delle sopra esposte valutazioni di consistenza dell'immobile, della irreperibilità della pratica autorizzativa per diversa distribuzione spazi interni del 2010 (identificata nella Visura storica catastale), e della irreperibilità della pratica autorizzativa di Frazionamento e fusione del 1978 (identificata nella Visura storica catastale), la conformità edilizia viene valutata relativamente alle planimetrie allegata agli atti di fabbrica dell'immobile.

Conformità edilizia: Appartamento

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alle tavole grafiche allegata alla Licenza edilizia n. 2600 del 13/09/1957

Le difformità consistono in: diversa consistenza (a seguito della suddetta opera di frazionamento e fusione), diversa distribuzione interna, diversa configurazione ingresso, realizzazione locale antibagno, realizzazione cabina armadio, diverso ingresso camere, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

Opere*: edificazione parete di separazione tra ingresso e soggiorno inclusa porta di accesso

Costi di regolarizzazione compresi tra 3.000,00 e 4.000,00 €

Pratica edilizia a sanatoria: CILA ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001-Testo Unico Edilizia
Costi di regolarizzazione 3.050,00 € oltre sanzione 1.000,00 € e diritti 75,00 €, salvo diversa determinazione uffici competenti.

Si evidenzia che la procedura a sanatoria coinvolge, oltre all'unità immobiliare oggetto della presente valutazione (Sub 82), l'unità immobiliare attigua (Sub 81): il Comune di Milano prevede *"in assenza di opere di natura strutturale e in considerazione del fatto che l'intervento possa qualificarsi di manutenzione straordinaria, la possibilità di presentare una unica CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, presentata da entrambi gli attuali proprietari"*. Inoltre: *"Per entrambe le unità immobiliari dovrà essere verificata la liceità alle norme regolamentari. In caso di mancato accordo tra i proprietari sarà facoltà del proprietario di unità regolabile di sanare la propria distinta posizione, fatta salva la dimostrazione di aver dato comunicazione al confinante dell'intenzione di presentare istanza di sanatoria all'amministrazione"*.

*Si evidenzia che tale opera è richiesta nel rispetto dell'Art. 105 REQUISITI DI ILLUMINAZIONE NATURALE E DIRETTA del Regolamento edilizio del Comune di Milano che prevede un rapporto di 1/10 tra S locale e S illuminante finestra, ridotto a 1/8 se la profondità del locale è maggiore di 2,5 volte l'altezza della finestra. Intendendosi per superficie illuminante *"la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento"*

Da conteggi effettuati e riportati in calce risulta che l'attuale disposizione planimetrica del soggiorno non rispetta tali requisiti (come da conteggi sotto riportati), requisiti che risulterebbero rispettati a seguito di realizzazione di una parete tra l'ingresso e il soggiorno che riduca la profondità dello stesso: gli schemi e le planimetrie allegati evidenziano la non rispondenza dello stato di fatto ai requisiti richiesti e, in rosso le opere di nuova edificazione soddisfacenti tali requisiti.

Stato di fatto

S soggiorno: mq 21,69, profondità soggiorno: mt 6,40 > di mt 6,00 (h finestra da terra x 2,5)

Rapporto illuminante richiesto: $1/8$ superficie locale = $21,69/8 = 2,71$ mt

Dimensione illuminante finestra soggiorno: $mt\ 1,35 \times (2,40 - 0,60) = 2,37$ mt

Requisito da rispettare: S illuminante finestra > $1/8$ S locale $\rightarrow 2,37 < 2,71$ Requisito non rispettato

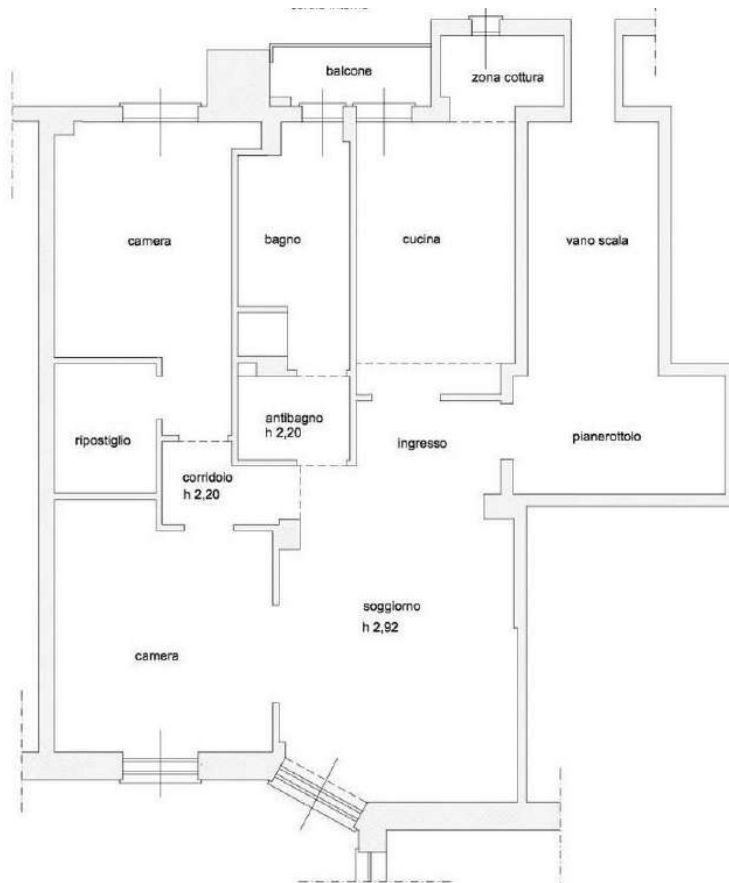
Stato di progetto nuove opere

S soggiorno: mq 16,25, profondità soggiorno: mt 4,45 < 6,00 mt (h finestra da terra x 2,5)

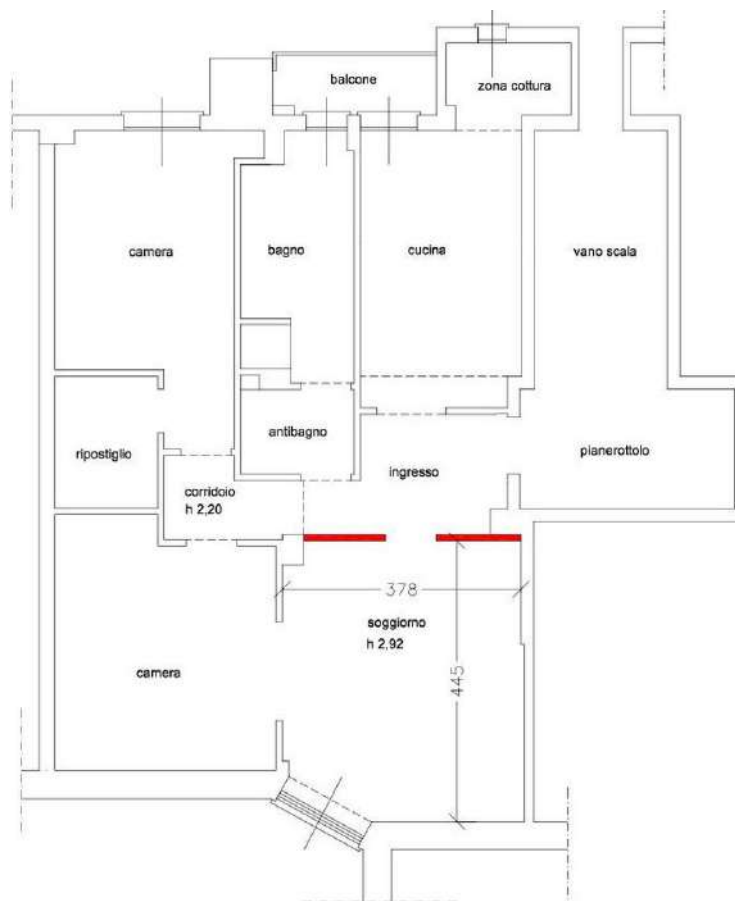
Rapporto illuminante richiesto: $1/10$ superficie locale = $16,25 / 10 = 1,62$ mt

Dimensione illuminante finestra soggiorno: $mt\ 1,35 \times (2,40 - 0,60) = 2,37$ mt

Requisito da rispettare: S illuminante finestra > $1/10$ S locale $\rightarrow 2,37 > 1,62$ Requisito rispettato



Planimetria stato di fatto appartamento rilevato in data 23/05/2023



Planimetria appartamento con modifiche per ripristino conformità edilizia

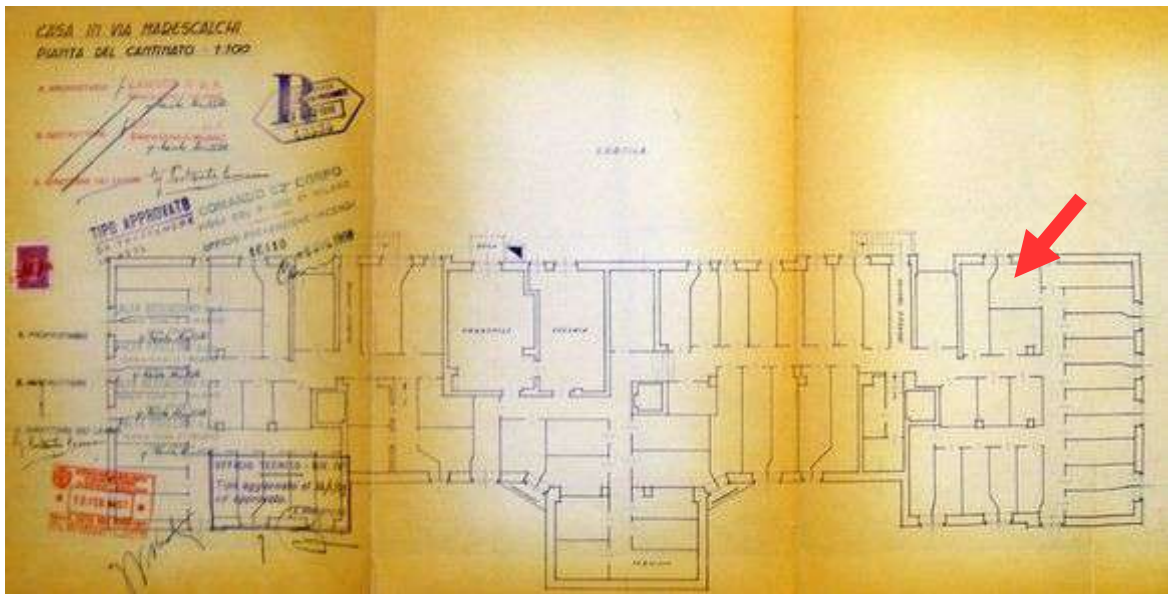
Conformità edilizia: Vano cantina

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:

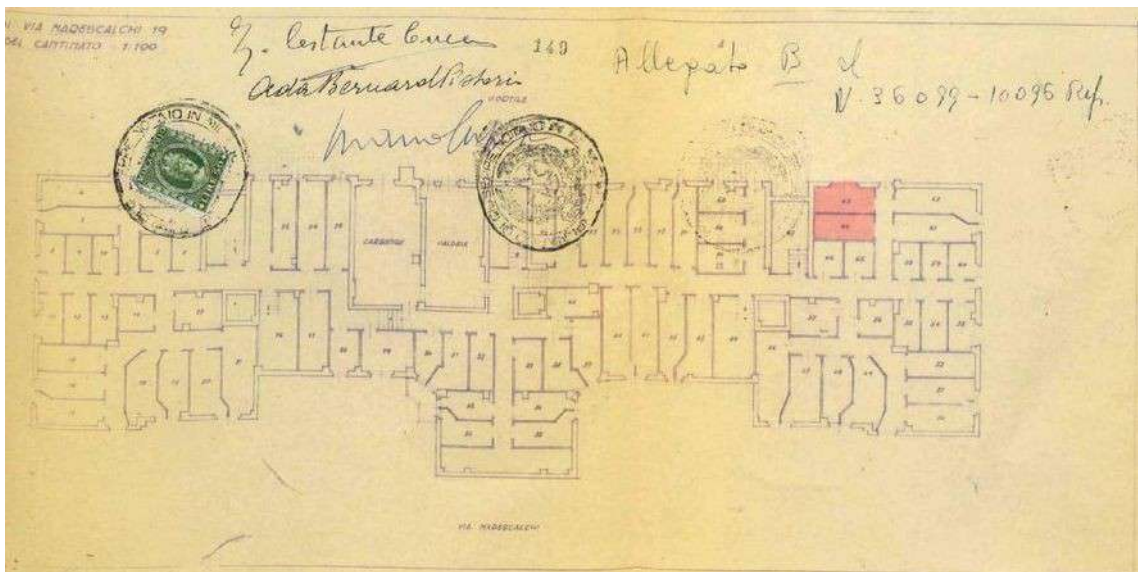
NON ATTESTABILE per diversa distribuzione vani cantine nella planimetria allegata alla Licenza di costruzione.

La sottoscritta ha verificato le planimetrie allegate all'atto di compravendita dell'immobile da parte della madre dell'esecutata, *DATO OSCURATO*, del 08.01.1960, Notaio Marco Serpi, Rep. 36099, Rac. 10096, che riporta una planimetria conforme allo stato di fatto della cantina in oggetto, ivi identificata al n. 64. Si evidenzia che l'acquisto riguardava un immobile di dimensioni maggiori, incluse due cantine adiacenti identificate ai nn. 63 e 64, successivamente oggetto di frazionamento e fusione con la verosimile attribuzione della cantina n 64 al subalterno oggetto della valutazione. (Allegato 173_2023_Atto di provenienza)

Conformità ripristinabile a livello condominiale, insistendo le diverse rilevanzze su parti comuni



Planimetria piano interrato Concessione edilizia n 2600 del 13.09.1957, atti 224882/43536/1956



Planimetria cantina allegata alla compravendita del 08.01.1960 Notaio Marco Serpi



Planimetria stato di fatto cantina

7.2. Conformità catastale

CORPO A

Appartamento

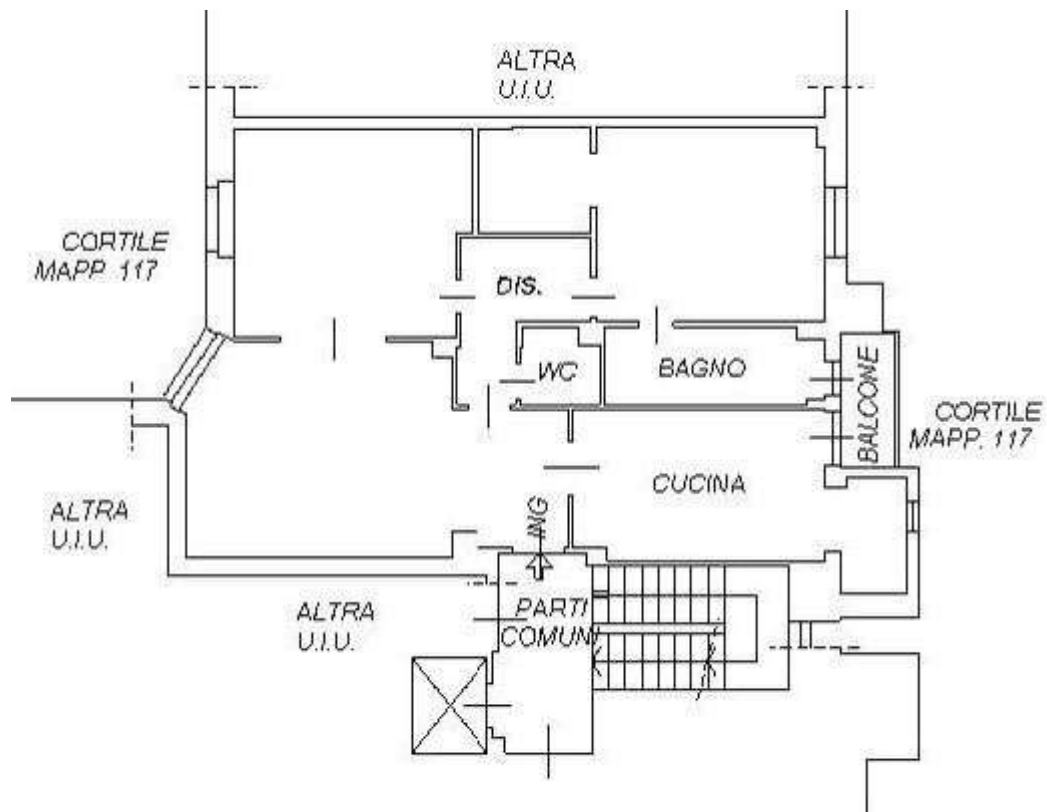
Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. MI0253502 del
07/04/2010

Le difformità consistono in: assenza tratto di parete tra soggiorno e anticamera con relativa porta, diversa posizione porta accesso bagno, diversa posizione porta accesso ripostiglio da camera, traslazione porta di ingresso camera, assenza spalletta divisoria zona cottura-cucina, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

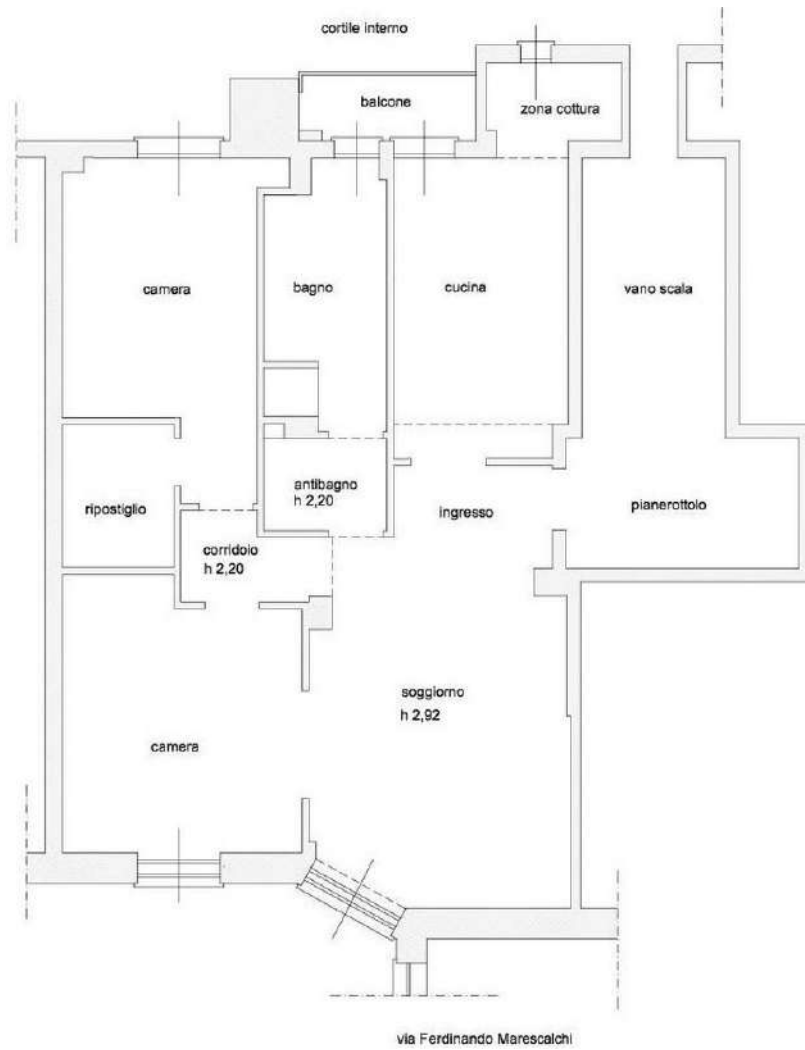
Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione 1.220,00 € oltre diritti 100,00 €, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti



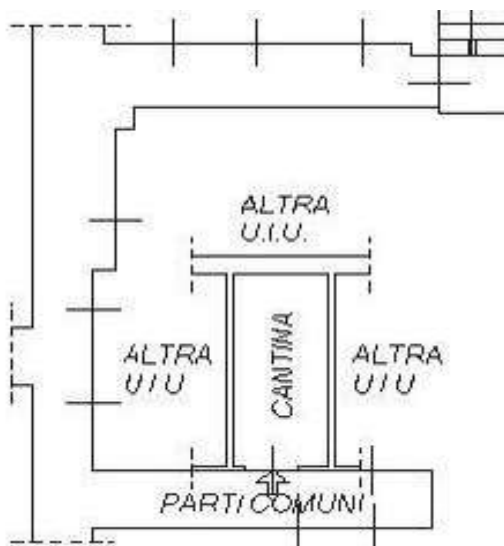
Planimetria catastale appartamento del 07/04/2010



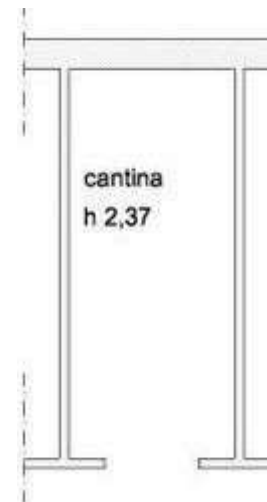
Planimetria stato di fatto appartamento rilevata in data 23/05/2023

Cantina

Lo stato di fatto rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:
 CONFORME alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. MI0253502 del 07/04/2010,
 salvo lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.



Planimetria catastale cantina



Planimetria stato di fatto cantina

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 8250:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	88,00	100%	88,00
Balcone	mq	2,55	25%	0,64
Vano cantina	mq	5,16	25%	1,29
		95,71 mq lordi		90,00 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 82% di quella coperta, fatti salvi quei fattori

incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell’immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell’immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 23/05/2023

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Agosto 2023

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
via Ferdinando Marescalchi 19	trilocale piano quinto	90	435.000,00	391.500,00	4.350,00
via Ferdinando Marescalchi 19	trilocale piano primo	90	450.000,00	405.000,00	4.500,00
via Ettore Paladini 13	bilocale piano terzo	58	270.000,00	243.000,00	4.190,00

via Ettore Paladini	trilocale piano quinto ristrutturato	98	520.000,00	468.000,00	4.776,00
via Illirico 2	bilocale piano secondo	79	330.000,00	297.000,00	3.760,00
via Illirico 3	bilocale piano rialzato	58	269.000,00	242.100,00	4.174,00
via Giovanni Antonio Amedeo	bilocale piano terra ristrutturato	48	270.000,00	243.000,00	5.062,00
via Giovanni Antonio Amedeo 37	trilocale piano terzo	83	395.000,00	355.500,00	4.234,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Appartamenti” da €/mq 3.760,00 e €/mq 5.062,00

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Il semestre 2022

Comune: Milano

Zona: Periferica/ PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

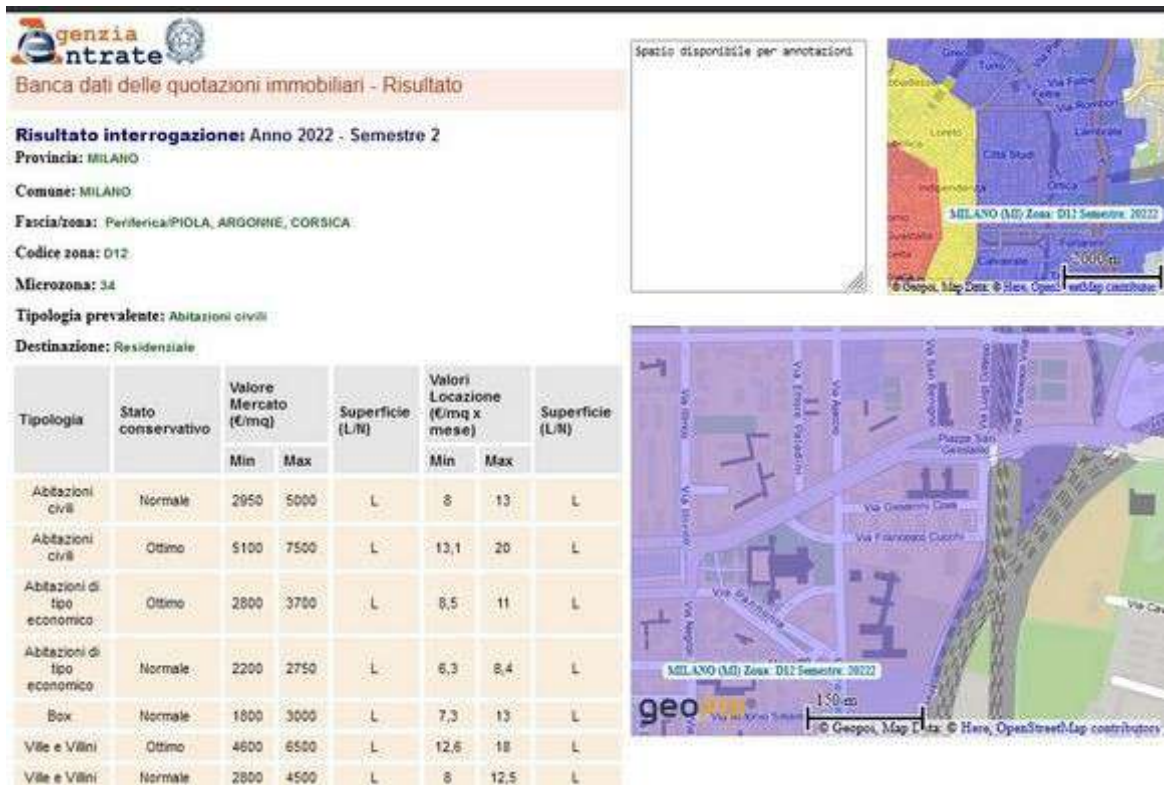
Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 2.950,00 / prezzo max. 5.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,00 / prezzo max. 13,00 (Euro/mq x mese)



Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

“Appartamento” compresi tra 2.950,00 e 5.062,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- livello di piano
- + orientamento
- + distribuzione interna
 - medio stato di manutenzione del subalterno
 - medio stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + area a verde
- + buona disponibilità di servizi
- + buona disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale
- non accessibile ai disabili

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 4.100,00 €/mq

8.2.Valutazione

^b Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con vano cantina	A3	90,00	€ 4.100,00	€ 369.000,00
		90,00	€ 4.100,00	€ 369.000,00

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento: **€ 369.000,00**

8.3.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	€ 369.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 18.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative (vedi punto 7)	- € 8.945,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 6.708,73
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO di fatto arrotondato	€ 334.896,27 € 335.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	non ricorre il caso* € 267.917,02
* si veda p.to 1 Criticità	arrotondato € 268.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

STATO OCCUPATIVO

- L'immobile risulta libero ai fini della procedura, occupato dalla nuora della creditrice in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa unifamiliare a favore della Signo-

ra *DATO OSCURATO* e contro la Signora *DATO OSCURATO*, trascritto a Milano 1 il 5 luglio 2017 ai nn. 48372/33016, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 6 giugno 2016 n. 4982. Si precisa che la signora *DATO OSCURATO* è la moglie del figlio della signora *DATO OSCURATO* e che la trascrizione è posteriore alla ipoteca volontaria scritta a Milano 1 il 04 gennaio 2011 ai nn. 3864/587

CONFORMITÀ

- Difformità edilizia appartamento: conformità ripristinabile con opere e con pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e opere di frazionamento e fusione: la pratica prevede la contestuale sanatoria del sub adiacente (vedi p.to 7.1 della relazione)
- Difformità catastale appartamento
- Conformità edilizia cantina: non attestabile per diversa distribuzione vani cantine nella planimetria allegata alla Licenza di costruzione. Conformità eventualmente ripristinabile con pratica edilizia in sanatoria in capo al Condominio, insistendo le variazioni su parti comuni e di altre proprietà.

Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al legale dell'esecutato a mezzo PEC.

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 08/09/2023

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 173_2023_Atto di pignoramento immobiliare
2. 173_2023_Attestato di Prestazione Energetica
3. 173_2023_Atto di provenienza
4. 173_2023_Certificazione notarile ventennale
5. 173_2023_Condominio M19 amianto
6. 172_2023_Condominio M19 preventivo 22 23
7. 173_2023_Condominio M19 *DATO OSCURATO* gestione ordinaria 22 23
8. 173_2023_Condominio M19 *DATO OSCURATO* gestione straordinaria rifacimento gronde
9. 173_2023_Condominio M19 *DATO OSCURATO* gestione straordinaria ripartitori
10. 173_2023_Condominio M19 Regolamento Condominiale
11. 173_2023_Comunicazione AGE UT Milano 2
12. 173_2023_Comunicazione amministratore
13. 173_2023_Comunicazione irreperibilità atti Municipio 3
14. 173_2023_Eleno sintetico delle formalità
15. 173_2023_Esame scadenza CIS

16. 173_2023_Estratto mappa
17. 173_2023_Nota di trascrizione pignoramento
18. 173_2023_Risposta SUE nulla figura decennio 1977_1987
19. 173_2023_Pratiche edilizie
20. 173_2023_Planimetria catastale Sub 82 attuale (17/04/2020)
21. 173_2023_Planimetria catastale Sub 82 precedente (11/11/1978)
22. 173_2023_Riunione procedure
23. 173_2023_Trascrizione verbale separazione consensuale con assegnazione casafamiliare
24. 173_2023_Visura storica catastale
25. 173_2023_Visura catastale Sub 31_Soppresso
26. 173_2023_Visura catastale Sub 32_Soppresso
27. 173_2023_Perizia privacy
28. 173_2023_Attestato invio stima alle parti