

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1209/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano via della Martinella 4



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano Via della Martinella 4

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Foglio 421, Particella 77, Subalterno 720

Categoria: C2 [deposito]

Dati Catastali: Foglio 421, Particella 77, Subalterno 721

### Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo del 8/3/2023 l'appartamento oggetto di stima era occupato dal signor \_\_\_\_\_ (c.i. \_\_\_\_\_) rilasciata dal Comune di Milano, così identificato dal custode giudiziale a verbale, e da altre persone che il custode non ha potuto identificare. Il signor \_\_\_\_\_ ha evidenziato a verbale che: "non abita nell'immobile pignorato ma a Brescia" e che: "di non aver contratto di locazione e di pagare € 200,00 ciascuno ai debitori". Si evidenzia che l'occupante ha evidenziato di non essere in possesso delle chiavi della cantina di pertinenza al piano S1 che è stata visionata all'interno solo tramite spiraglio tra la porta e la muratura ed al suo interno risultavano presenti dei beni vari.

### Contratti di locazione in essere

Presente contratto di locazione agli atti dell'Agenzia del Territorio scaduto in data 16/2/2022 e per il quale non si è rilevata la registrazione di alcuna proroga. In particolare veniva allegato dall'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 6 copia del contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria nr TNR 2020/3T/10315 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 del 16/2/2020 tra i debitori eseguiti e la signora nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ degli immobili oggetto di esecuzione forzata. con durata di anni 2 dal 17/02/2020 e scadenza al 16/02/2022 (con previsione eventuale di proroga del contratto di cui all'art. 5 ove si rilevano le condizioni per l'eventuale proroga al contratto allo stato non accertabili dal sottoscritto perito dato altresì che all'agenzia delle entrate non risulta alcun prolungamento del contratto registrato). Nel contratto si rileva, inoltre, che era stato pattuito il canone di locazione annuale per la somma di € 6.000,00 da pagarsi con 12 rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna, nonché il rimborso degli oneri accessori condominiali, a esclusivo carico della conduttrice, con pagamento del corrispettivo annuale di € 600,00 in 12 rate mensili anticipate di € 50,00. Il sottoscritto perito evidenzia che non risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate la registrazione di alcuna ulteriore proroga al contratto di locazione che risulta scaduto alla data del 16/02/2022 e che nel corso del sopralluogo il custode giudiziale ha rilevato a verbale la presenza nell'appartamento di altro soggetto differente rispetto a quello indicato nel contratto di locazione. L'occupante l'u.i. ha evidenziato a verbale al custode giudiziale di pagare agli eseguiti un canone mensile "di € 200,00 a ciascuno" e di non avere alcun contratto di locazione dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.000,00

da occupato: € 70.000,00



**LOTTO 001**

(Appartamento al piano 4° con cantina al piano S1)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via della Martinella n. 4 appartamento ad uso abitazione (A/4) posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi e un ampio balcone prospettante sulla Via Martinella e vano di cantina (C/2) di pertinenza posto al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile e rispettivamente della quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di comunione dei beni tra loro, di (CF ) nata in ( ) il e (CF ) nato in il

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 2)**

Intestati:

- Proprieta' per 1/2 (CF )  
nata in il in regime di comunione dei beni con

- Proprieta' per 1/2 (CF ) nato in il  
in regime di comunione dei beni con

**immobile 1**dati identificativi: **Foglio 421 Part. 77 Sub. 720**

dati classamento: Rendita: Euro 333,11, z. c. 3, Categ. A/4a), Cl. 4, Consistenza 3 vani, Dati di superficie: Totale: 52 m2 Totale escluse aree scoperte b): 44 m2

Indirizzo: VIA DELLA MARTINELLA n. 4 Piano 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 36499.1/2019) Pratica n. MI0137248 in atti dal 23/04/2019 e DIVISIONE del 04/05/2018 Pratica n. MI0191937 in atti dal 07/05/2018 DIVISIONE (n. 65832.1/2018)

**immobile 2**dati identificativi: **Foglio 421 Part. 77 Sub. 721**

dati classamento: Rendita: Euro 28,87, z. c. 3, Categ. C/2a), Cl. 5, Consistenza 13 m2 Dati di superficie: Totale: 15 m2

Indirizzo: VIA DELLA MARTINELLA n. 4 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 36499.1/2019) Pratica n. MI0137248 in atti dal 23/04/2019 e DIVISIONE del 04/05/2018 Pratica n. MI0191937 in atti dal 07/05/2018 DIVISIONE (n. 65832.1/2018)



**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: parti comuni, proprietà di terzi; Via della Martinella; vano scala comune.

della cantina: corridoio comune di accesso, enti comuni e proprietà di terzi; terrapieno, proprietà di terzi e parti comuni.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione NON RILEVATE****2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di adeguati servizi sia pubblici che privati e ben servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali scuole, banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata linee bus ATM 67, 63, 433 e NM1 a circa 200 mt, la fermata metro MM1 di Bisceglie è sita a circa 800 mt

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 4,5 Km uscita tangenziale Ovest 4 Cusago - Bisceglie

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)**

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 50 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile con zoccolatura in pietra al piano terreno e fascia centrale verticale con rivestimento in piastrelle di klinker;
- accesso: portone in metallo e vetri da strada ;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra naturale e pianerottoli alla palladiana;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: non ottimali considerata altresì la sua vetustà;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)**

Abitazione di tipo popolare (A/4), posta al piano 4° (accessibile da vano scala comune), composta da ingresso, cucinino, soggiorno, camera da letto ed un bagno. Il locale soggiorno al momento del sopralluogo risultava approntato ed utilizzato come camera (anche grazie alla realizzazione di parete e posa di una porta) ed è dotato di portafinestra che permette l'accesso ad un ampio balcone prospettante sulla via della Martinella. E' presente un vano di cantina (C/2) pertinenziale al piano interrato che non è stato possibile visionare direttamente al momento del sopralluogo in quanto si presentava con la porta chiusa e l'occupante dell'appartamento non era in possesso delle relative chiavi. La cantina è stata visionata all'interno solo tramite spiraglio tra la porta e la muratura ed al suo interno risultavano presenti dei beni vari.



## **Corpo A:**

### Appartamento:

- esposizione: singola su Via della Martinella;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in ceramica nel bagno fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad altezza mt 1,50;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nei locali ed in piastrelle in gres da esterno nel balcone;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato ;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento prodotto da caldaia murale a gas installata nel balcone con emissione calore all'interno dei locali a mezzo termosifoni a parete. Certificazioni impianto e caldaia non conosciute.;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata nel balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, WC, bidet e doccia. Presente anche punto lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa. La zona ingresso risulta controsoffittata a mt 2,20 ca con creazione di un deposito in quota nel ribassamento ispezionabile dal bagno;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni non ottimali data anche la vetustà del fabbricato ove è sito.

### Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati a rustico .

## **2.4. Breve descrizione della zona**

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Milano in zona Bisceglie nelle vicinanze della tangenziale Ovest. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta ben servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente una buona disponibilità di parcheggi.

## **2.5. Certificazioni energetiche :**

Agli atti del CENED non si è rilevato alcun APE riferito alle u.i. oggetto di stima

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rilevata e non è stato prodotto alcunchè in merito dagli occupanti gli immobili e non sono state reperite delle certificazioni agli atti del Comune di Milano non avendo fornito in visione alcuna pratica edilizia successiva all'entrata in vigore delle normative di legge

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

l'amministratore non ha prodotto alcunchè e non ha fornito alcun riscontro nonostante la specifica richiesta formulata dal sottoscritto perito ed i numerosi solleciti inviati per ottenere delle integrazioni alle informazioni fornite che non sono stati evasi.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8/03/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale ed all'occupante signor (c.i. rilasciata dal Comune di Milano, così identificato dal custode giudiziale a verbale) e da altre persone che il custode non ha potuto identificare. Il signor ha evidenziato a verbale al custode che: "non abita nell'immobile pignorato ma a Brescia" e che: "di non aver contratto di locazione e di pagare € 200,00 ciascuno ai debitori". Si evidenzia che l'occupante l'appartamento ha evidenziato di non essere in possesso delle chiavi della cantina di pertinenza al piano S1 che è stata visionata all'interno solo tramite spiraglio tra la porta e la muratura ed al suo interno risultavano presenti dei beni vari.

#### Esistenza contratti di locazione

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 6 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che:

*"si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di:*

( ) nata in

. (CF ) nato  
in

*Risultano registrati i seguenti contratti nel ruolo di dante causa e aventi ad oggetto gli immobili pignorati: - Contratto di locazione nr TNM 2010/3/1114 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 e risolto in data 1/12/2010. Contratto di locazione nr TNM 2013/3/5932 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 e terminato in data 08/06/2017; Contratto di locazione nr TNL 2018/3t/14138 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano e risolto in data 22/12/2020; - Contratto di locazione nr TNR 2020/3T/10315 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 e per il quale non risultano comunicate proroghe successivamente alla data del 16/02/2022. Con riferimento al testo dei primi due contratti, per questi la invito a rivolgersi all'Ufficio Territoriale ove è avvenuta la registrazione. Per quanto concerne il contratto nr TNL 2018/3t/14138, la registrazione è avvenuta telematicamente e il richiedente ha optato per la conservazione del testo a proprio carico. Infine, per quanto riguarda l'ultimo contratto, si invia copia del testo trasmesso in sede di registrazione telematica."*

Veniva prodotta dall'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 6 copia del contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria nr TNR 2020/3T/10315 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6 del 16/2/2020 tra i debitori eseguiti e la signora nata in CF degli immobili oggetto di esecuzione forzata (descritti con la precedente individuazione catastale sub. 701) . Si rileva che il contratto aveva durata di anni 2 con decorrenza dal 17/02/2020 e scadenza al 16/02/2022, con previsione eventuale di proroga del contratto di cui all'art. 5 ove si rilevano le condizioni per l'eventuale proroga al contratto allo stato non accertabili dal sottoscritto perito dato altresì che all'agenzia delle entrate non risulta alcun prolungamento del contratto registrato. Nel contratto si rileva, inoltre, che era stato pattuito il canone di locazione annuale per la somma di € 6.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 500,00 ciascuna, nonché il rimborso degli oneri accessori condominiali, a esclusivo carico della conduttrice, con pagamento del corrispettivo annuale di € 600,00 in 12 rate mensili anticipate di € 50,00 cadauna con successivo calcolo annuale di eventuale conguaglio delle suddette spese. (all. 5-6).

**Il sottoscritto perito evidenzia che non risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate la registrazione di alcuna ulteriore proroga al contratto di locazione sopra descritto che risulta scaduto alla data del 16/02/2022 e che nel corso del sopralluogo il custode giudiziale ha rilevato a verbale la presenza di altro soggetto differente rispetto a quello indicato nel contratto di locazione. L'occupante l'u.i. ha evidenziato a verbale al custode giudiziale di pagare agli eseguiti un canone mensile "di € 200,00 a ciascuno" e di non avere alcun contratto di locazione dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata.**



#### 4 PROVENIENZA (all. 8)

##### 3.2. Attuali proprietari

e (CF ) nata  
(CF ) nato in  
ciascuno in proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale tra loro.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott MAURIZIO SILOCCHI di Milano in data 24/6/2005 rep n. 229003/20421 trascritto a Milano 1 in data 29/06/2005 ai nn. 47142/26011 per aver acquistato gli immobili oggetto di procedura dalla signora

##### 3.3. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di (CF ) nata a (MI) il per acquisto con atto in autentica Notaio Dott DE MARTINIS di Settimo Milanese (MI) in data 25/5/2001 rep nn. 4678 trascritto a Milano 1 il 20/06/2001 ai nn. 37508/25651 per aver acquistato i beni oggetto di procedura dai signori (CF ) nato a il e (CF ) nata a il .
- Con atto a rogito Notaio Dott CIANCI PAOLA di Saronno (VA) in data 18/04/2002 rep. 701, trascritto a Milano 1 il 23/04/2002 ai nn. 27346/17848 la signora (CF ) ha venduto a (CF ), nato a il i beni oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio DE MARTINIS PAOLO di Settimo Milanese (MI) in data 8/10/2002 rep n. 20290, trascritto a Milano 1 il 21/10/2002 ai nn. 65103/39390 il signor ha venduto a (CF ) nata a il i beni oggetto di procedura

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10-11)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente alla data del 22/12/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 11)**) alla data odierna si evince:

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

###### • **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione

###### • **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione

###### • **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

non rilevata alcuna trascrizione

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

non rilevata alcuna trascrizione nel ventennio e nessun riferimento in merito nell'atto di provenienza

Eventuali note: nessuna

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

###### • **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il 29/6/2005 ai nn. 47143/11335 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. Maurizio Silocchi in data



24/06/2005 rep 229004/20422 a favore  
 con sede in c.f. contro i signori  
 (CF ) nata in il e  
 (CF ) nato in il ciascuno in pro-  
 prietà per la quota di ½, in regime di comunione legale tra loro .  
 Importo ipoteca € 334.000,00 di cui € 167.00,00 di capitale - durata mutuo 30 anni

Grava sugli immobili oggetto di stima nella loro precedente individuazione catastale Fg. 421 Part. 76, sub. 701 graffato Part. 77, sub. 705

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 11/10/2021 rep. 15295 trascritto a Milano 1 il 22/12/2021 ai nn. 101585/70651 contro (CF ) nata in il e (CF ) nato in il ciascuno per la quota di ½, in regime di comunione legale tra loro del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione forzata in favore di con sede in c.f.

• **Altre trascrizioni**

non rilevate altre trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

**3.6. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. con sede in MILANO che ha fornito le informazione che seguono (**all. 9**). Il sottoscritto perito evidenzia di aver più volte sollecitato dei chiarimenti e/o integrazioni all'Amministratore di Condominio, ma il Dott. non ha fornito i chiarimenti ed integrazioni richiesti.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 33,09

**3.7. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Luglio al 30 Giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.400,00 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: quota spese non pagate u.i. all'asta ripartite tra i vari proprietari del condominio che gravano sulle u.i. oggetto di stima per il 2023 per € 809,87 con n.12 rate mensili delle quali non risultavano pagate dai debitori n. 5 rate al momento dell'invio della comunicazione (come da tabella prodotta)

Cause in corso: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

Eventuali problematiche strutturali: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito

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.

**3.8. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nulla si è rilevato in merito.

Non è stato prodotto il regolamento condominiale. L'amministratore nulla ha riferito in merito.



**3.9. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare ove sono siti risulta iniziata prima del 1967 così rilevabile dall'atto di provenienza non essendo stato possibile rilevare i relativi dati della licenza degli atti di fabbrica in quanti non forniti e/o reperiti dal Comune di Milano.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in **TUC - Tessuto urbano consolidato- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21 NTA)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca dato che non è conosciuta l'effettiva data di realizzazione) (**all. 5**).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno rilevato

**4.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3 -4):**

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti non ha reperito alcuna pratica di atti di fabbrica e/o rilascio agibilità/abitabilità dello stabile condominiale ove sono poste le u.i. oggetto di stima. Dall'atto di provenienza sono stati reperiti i riferimenti delle seguenti pratiche edilizie di condono mostrate in visione dall'Ufficio Condono del Comune di Milano, a fronte di diversi solleciti, solo in data 7 Settembre 2023.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 12250 del 19/5/2003 di cui alla richiesta di Condono atti n. 31066.400/1986 del 01/02/1986 rilasciata a \_\_\_\_\_ avente ad oggetto *"FORMAZIONE APPARTAMENTO DI MQ 38,09 AL PIANO QUARTO, CANTINA DI MQ 13,57 AL PIANO INTERRATO E TERRAZZO DI MQ 20,00"*
- Certificato abitabilità/agibilità per Concessioni edilizie in sanatoria: certificato n. 12250 del 19/5/2003 atti n. 31066.400/1986. Intestata a \_\_\_\_\_

**4.2. Conformità edilizia:**

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento risultava non conforme ai progetti di cui alla concessione in sanatoria rilasciata. In particolare agli elaborati di progetto allegati alla pratica di condono predisposti dal Geom. \_\_\_\_\_ che risultano in parte non corrispondenti nel loro perimetro alla scheda catastale ed allo stato di fatto in quanto la parete a confine con il corridoio comune della camera e del soggiorno è rappresentata come una linea unica per camera e soggiorno, mentre in fatto nella porzione del soggiorno è presente una rientranza di circa 35 cm che riduce la superficie del soggiorno rispetto a quella concessionata. Si è rilevata una maggiore larghezza di cm 20 della camera verso il corridoio comune che risulta così più ampia rispetto allo stato concessionato. Si evidenzia che la superficie dell'appartamento concessionata dal Comune di Milano con il condono approvato appare maggiore rispetto a quella dello stato di fatto rilevato di cui alle variazioni delle difformità sopra descritte e pertanto dovrà essere correttamente rappresentata nella futura pratica edilizia da presentarsi da parte del futuro acquirente.

Gli abusi e/o difformità rilevati in fatto consistono nella demolizione delle pareti del cucinino con porta e di una parete con porta tra il disimpegno ed il soggiorno e la realizzazione di una parete con porta che divide oggi il cucinino dal soggiorno utilizzato ed approntato impropriamente, al momento del sopralluogo, come camera da letto. Si evidenzia, infatti, che conseguentemente alle opere realizzate non risulta più presente nell'abitazione il soggiorno ed il cucinino non risulta correttamente disimpegnato rispetto al bagno. Il nuovo locale utilizzato come camera ricavato dal vecchio soggiorno ha una superficie inferiore a quella minima prevista per i locali soggiorno. Ciò risulta in contrasto con i regolamenti edilizi ed igienico sanitario vigenti. Si evidenzia che è presente un ribassamento nell'ingresso con creazione deposito in quota non rappresentato negli elaborati di progetto.

Il sottoscritto perito evidenzia che non è stato possibile nel sopralluogo visionare la cantina di pertinenza sub. 721 in quanto il locale risultava chiuso a chiave e gli occupanti dell'abitazione non erano in possesso delle chiavi detenute a loro dire dagli esecutati. L'u.i. appare comunque rappresentata nella planimetria del condono che risulta corrispondente allo stato rappresentato nella scheda catastale agli atti dell'UTE.

Sono sanabili mediante:



Per la rimozione degli abusi e/o delle difformità non sanabili nell'appartamento come sopra descritti dovrà pertanto essere eseguita la demolizione della parete con porta che divide oggi il cucinino dal soggiorno e la realizzazione di una parete con porta tra il locale soggiorno e l'ingresso creando così il disimpegno tra la zona cottura ed il bagno. Si evidenzia che è presente un ribassamento nell'ingresso con creazione di deposito in quota non rappresentato negli elaborati di progetto Dovrà essere presentata dal futuro aggiudicatario a mezzo professionista abilitato una pratica edilizia CILA/SCIA rappresentante gli interventi sopra descritti e le intervenute modifiche rispetto allo stato concessionato.

Costi stimati: € 4.000,00 (al netto dell'IVA) tenuto conto delle opere da realizzarsi come sopra descritte e delle spese professionali occorrenti

#### 4.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme con la scheda catastale agli atti dell'UTE

Le difformità presenti nell'appartamento dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto risultano quelle già descritte al precedente capitolo e consistono nella demolizione delle pareti del cucinino con porta e di una parete con porta tra il disimpegno ed il soggiorno e la realizzazione di una parete con porta che divide oggi il cucinino dal soggiorno utilizzato ed approntato impropriamente, al momento del sopralluogo, come camera da letto. Si evidenzia, infatti, che conseguentemente alle opere realizzate non risulta più presente nell'abitazione il soggiorno ed il cucinino non risulta correttamente disimpegnato rispetto al bagno. Si evidenzia che conseguentemente le difformità realizzate risultano in contrasto con i regolamenti vigenti e pertanto è stata prevista e computata al precedente capitolo la esecuzione di opere per la eliminazione delle difformità non sanabili .

Sono regolarizzabili mediante:

Per la rimozione degli abusi e/o difformità non sanabili nell'appartamento come sopra descritti dovranno essere eseguite le opere descritte al capitolo "conformità edilizia" già computate nel relativo paragrafo, e dovrà essere presentata dal futuro acquirente/aggiudicatario a mezzo professionista abilitato la scheda di variazione all'UTE dell'appartamento a mezzo DOCFA rappresentante lo stato di cui alla conformità edilizia sopra descritta .

Costi stimati: € 1.500,00 tenuto conto delle spese professionali occorrenti

## 8 CONSISTENZA

#### 4.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare de quo 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 |
|-------------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| Abitazione piano quarto | mq.  | 44,82       | 100 %  | <b>44,82</b>             |
| balcone piano quarto    | mq.  | 19,80       | 33 %   | <b>6,53</b>              |
| cantina piano S1        | mq.  | 13,90       | 20%    | <b>2,78</b>              |
| <b>Totale</b>           |      |             |        | <b>54,13</b>             |

## 9 STIMA

#### 5.1. 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.

## 5.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona D25 Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B. che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 1.600/ prezzo max. € 2.500.(Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2022 -Zona: INGANNI SAN CRISTOFORO

valore di compravendita Appartamenti vecchi o da ristrutturare

prezzo min. 1.600,00 / prezzo max.2.000,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 600,00/ prezzo max.800,00 (Euro/BILOCALI/mese)

## 5.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione                               | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq  | Valore complessivo  |
|---|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica popolare con cantina | A4 e C2                      | 54,13                  | € 1.900,00 | <b>€ 102.847,00</b> |
|   |                              |                        |            | <b>€ 102.847,00</b> |

## 5.4. 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>  | <b>€ 102.847,00</b> |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | - € 5.142,35        |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: | - € 5.500,00        |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                                | <b>€ 92.204,65</b>  |
| <b>arrotondato</b>   | <b>€ 92.000,00</b>  |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato  | 70.000,00           |

**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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che sussistendo un contratto di locazione sull'immobile scaduto nel 2022 (successivamente al pignoramento), ma per il quale è prevista eventualmente in contratto una proroga che non risulta registrata all'Agenzia delle entrate e non accertabile in fatto e documentalmente dal sottoscritto perito. Si evidenzia che il soggetto rilevato nell'appartamento dal custode giudiziale al momento del sopralluogo risulta diverso rispetto a quello rilevato nel contratto fornito dall'agenzia delle entrate e l'occupante ha evidenziato a verbale di non avere alcun contratto di locazione. Nel contratto di locazione fornito dall'agenzia delle entrate si rileva un canone mensile di € 500,00 che per lo stato e



condizioni dell'appartamento, l'assenza di ascensore per l'arrivo al piano 4° ove è sita l'u.i. può essere ritenuto congruo dal sottoscritto perito in base ai valori medi rilevati in zona e da listino.

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si evidenzia che sono state segnalate le difformità edilizie catastali ai relativi capitoli stante la mancata conformità dello stato rappresentato nei progetti forniti in visione e della scheda catastale con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo. Si evidenzia che in alcuni locali si sono rilevate delle tracce di muffa alle pareti presumibilmente per fenomeni di condensa in atto dovuto anche ad uno scarso arieggiamento dei locali ed a carenze di coibentazione delle parti strutturali in c.a. e che nel balcone è presente una struttura precaria per installazione di tende con tubolari in ferro che può creare dei pericoli data la sua precarietà

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e agli esecutati 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: 14/09/2023

l'Esperto Nominato

**Salati Geom. Sergio**

### **ALLEGATI**

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visura e scheda catastale.
- 3) Comunicazione irreperibilità pratiche edilizie del Comune di Milano
- 4) stralcio copie pratiche edilizie condono prodotte dal Comune di Milano
- 5) stralcio PGT zona e NTA
- 6) verbale accesso custode giudiziale del 8/3/2023
- 7) Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 8) copia contratto locazione prodotto.
- 9) Documentazione ricevuta da amministratore condominiale
- 10) Copia atto provenienza
- 11) visure ipotecarie espletate

