

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1030/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO (MI), via Masotto n. 27



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****APPARTAMENTO**

Bene in MILANO (MI), via Masotto n. 27

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 358, particella 151, subalterno 501

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/03/2023 insieme all'Avv. Pirotta Andrea, in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza del Sig. [REDACTED], in qualità di uno dei due Esecutati, il quale ha consentito di accedere all'interno dell'appartamento che risulta occupato dagli Esecutati e dalla loro famiglia.

Contratti di locazione in essere

NO.

In data 24/05/2023 l'Ufficio Territoriale di UT MILANO 1 della A.E. ha comunicato che "dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati [REDACTED], ad oggi, non risultano, in qualità di locatori, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore".

(Allegato 10)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **360.000,00**

da occupato: non ricorre il caso in quanto non sussistono contratti di locazione e l'immobile è occupato dagli Esecutati e dalla loro famiglia.

LOTTO 001**Appartamento + cantina + vano di solaio nel sottotetto****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****APPARTAMENTO**

Nel Comune di Milano (MI), in via Masotto n. 27, appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terzo del fabbricato ad uso residenziale, che si affaccia direttamente sulla via pubblica Masotto, e che si erge per sette piani fuori terra oltre a un piano entrotterra, composto da un ingresso comunicante con un ampio locale ad uso soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno interno dal quale si accede ad un bagno cieco, un secondo bagno finestrato dotato di balcone a livello e con annesso vano adibito a lavatoio, e tre camere da letto, oltre a cantina pertinenziale ubicata al piano interrato e vano di solaio pertinenziale ubicato nel sottotetto al piano settimo.

Il condominio è costituito da un unico corpo di fabbrica i cui piani di elevazione sono adibiti a civile abitazione ed il piano seminterrato è adibito ad uso cantine oltre che a locali tecnici.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà del suddetto immobile di:

- [REDACTED],
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],
- [REDACTED], proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **nessuno**.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

(allegato 3)

Intestati:

- [REDACTED],
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],
- [REDACTED], proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Comune di MILANO (MI)**APPARTAMENTO**

dati identificativi: **folgio 358, particella 151, subalterno 501**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 116 m², Totale escluse aree scoperte: 116 m², rendita catastale Euro 1.120,71.

Indirizzo: via Umberto Masotto n. 27, Piano 3 – 7 - S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/09/2020 Pratica n. MI0227658 in atti dal 04/09/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83831.1/2020)

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, enti comuni, altra unità immobiliare, via Masotto e proprietà di terzi al mappale 150;
- della cantina: cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune e ancora altra unità immobiliare;
- del solaio del sottotetto: enti comuni, altra unità immobiliare, via Masotto, e ancora altra unità immobiliare.

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

NO.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: periferica di discreta qualità

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia Cova a circa 400 m, Scuola Media Pascoli a 400 m circa, Liceo Virgilio a circa 1400 m, Negozi di varia tipologia merceologica, Supermercato Carrefour a circa 500 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 400 m circa, Ufficio Postale a circa 700 mt, Farmacia a 200 m circa, Istituto Nazionale dei Tumori a 900 m circa, Ospedale Neurologico Besta a circa 1350 m, Città Studi e Politecnico di Milano a 1500 m circa, Aeroporto Forlanini a 3,5 km circa

Principali collegamenti pubblici: fermata degli autobus a circa 100 m, linea 4 della metropolitana a circa 350 m fermata Argonne.

Collegamento alla rete autostradale: innesto con la Tangenziale Est a circa 1,8 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L' appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo del fabbricato ad uso residenziale che si affaccia direttamente sulla via pubblica Masotto, e che si erge per sette piani fuori terra ed un piano entroterra.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone metallico con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discreto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Nel Comune di Milano (MI), in via Masotto n. 27, appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terzo del fabbricato ad uso residenziale, che si affaccia direttamente sulla via pubblica Masotto, e che si erge per sette piani fuori terra oltre a un piano entrotterra, composto da un ingresso comunicante con un ampio locale ad uso soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno interno dal quale si accede ad un bagno cieco, un secondo bagno finestrato dotato di balcone a livello e con annesso vano adibito a lavatoio, e tre camere da letto, oltre a cantina pertinenziale ubicata al piano interrato e vano di solaio pertinenziale ubicato nel sottotetto al piano settimo.

Il condominio è costituito da un unico corpo di fabbrica i cui piani di elevazione sono adibiti a civile abitazione ed il piano seminterrato è adibito ad uso cantine oltre che a locali tecnici.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate; nei bagni il rivestimento delle pareti è in ceramica;
- pavimenti: listoni ad incastro in composito tipo gres effetto legno; nel bagno finestrato in gres ceramico;
- infissi esterni: telaio in legno con vetro semplice nel soggiorno ed in due camere, telaio in legno con doppio vetro in una camera; i serramenti sul balcone sono metallici con doppio vetro;
- porta d'accesso: in legno tamburato di tipo blindato;
- porte interne: parte in legno tamburate e parte in legno con specchiatura di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas;
- servizio igienico n. 1 (cieco) : attrezzato con lavabo, w.c. e bidet;
- servizio igienico 2° (finestrato): attrezzato con lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: l'altezza interna nei locali misurata varia da circa 2,88 m a 2,91 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: quasi discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- pareti: intonacate;
- plafone: pignatte in vista tinteggiate;
- altezza interna: l'altezza interna misurata è circa 2,04 m.
- condizioni generali: sufficienti.

Vano di solaio nel sottotetto:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;

- pareti: intonacate al rustico;
 - soffitto: travi in legno a vista;
 - altezza interna: l'altezza interna misurata in prossimità della porta di accesso è pari circa a 2,25m (l'altezza interna del vano di sottotetto è variabile, a scalare, data la presenza della falda inclinata del sottotetto);
 - condizioni generali: scarse.
- **NOTA BENE: si segnala che alla data del sopralluogo all'interno nel vano di sottotetto sono stoccate le tegole di copertura del Condominio, utilizzate verosimilmente per la manutenzione del manto di copertura del tetto condominiale; inoltre nel vano di sottotetto risulta installato il vaso di espansione dell'impianto termico del Condominio.**
In merito il Sig. ████████ riferisce che, allo stato attuale e data la presenza del vaso di espansione condominiale e delle tegole, non può usufruire liberamente del vano di sottotetto.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato ad uso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, si affaccia direttamente sulla via pubblica Masotto ed è situato in zona periferica di Milano nelle vicinanze dell'antico quartiere "Ortica", noto per le sue balere ed i locali in cui già qualche decennio fa si cantava liberamente, si suonava e si ballava, e dove ancora oggi si respira la quiete del piccolo paese quasi lontano dallo stile moderno, attivo e sempre in movimento della metropoli.

Il contesto urbanistico nel quale trova ubicazione l'immobile in oggetto è caratterizzato dalla presenza in prevalenza di insediamenti residenziali aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive.

L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili ed inoltre servita dalla recente linea 4 della metropolitana oltreché dagli autobus pubblici di superficie.

Dalla zona è immediatamente raggiungibile la "Città Studi" di Milano dove si riscontra la maggiore concentrazione di Istituti Accademici, quali il Politecnico di Milano in cui hanno sede la Facoltà di Ingegneria e di Architettura, oltre a diverse Facoltà di indirizzo prevalentemente scientifico e dove sono presenti anche l'importante Istituto dei Tumori di via Venezian e l'Istituto Neurologico Besta di via Ponzio all'angolo con la via Celoria.

La zona risulta servita da una buona viabilità interna che si collega agevolmente con il traffico viale Argonne che si connette direttamente con Corso Plebisciti e Corso Indipendenza che permettono di accedere alle zone centralissime della Città.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, possa avere una più discreta appetibilità.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. di codice identificativo 1514602550319, registrato in data 04/10/2019, valido fino al 04/10/2029, classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 152,15 kWh/m²a.

(allegato 4)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

SI, presente; si allega (allegato n. 17).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/03/2023 insieme all'Avv. Pirotta Andrea, in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza del Sig. [REDACTED], in qualità di uno dei due Esecutati, il quale ha consentito di accedere all'interno dell'appartamento che risulta occupato dagli Esecutati e dalla loro famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

In data 24/05/2023 l'Ufficio Territoriale di UT MILANO 1 della A.E. ha comunicato che "dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati [REDACTED], ad oggi, non risultano, in qualità di locatori, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore".

(Allegato 10)

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano, in data 31/10/2019, repertorio n. 258618/67083, trascritto a Milano 1 in data 08/11/2019 ai nn. 83636/56884, per acquisto fattone da [REDACTED].

Precedenti proprietari

- Al **ventennio** l'unità immobiliare in oggetto era di proprietà di [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mirella Palombo di Milano in data 01/06/1994 (**ante ventennio**), repertorio n. 41608/3280, trascritto a Milano 1 in data 14/06/1994 ai nn. 22522/14495.

Bene oggetto della compravendita: unità immobiliare identificata al NCEU al f. 358 m. 151 sub. 501.

Bene proveniente da [REDACTED].

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Massimo Malvano, Notaio in Monza, alla data del 12/12/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del 26/05/2023 si evince:

(allegato 9 – ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
-
- **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 a Milano 1 in data **08/11/2019** ai nn. **83637/14901**, derivante da atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo **fondiario** a rogito Quaggia Luciano di Milano del 31/10/2019, rep. 258619/67084, **a favore di** [redacted], ipoteca per la complessiva somma di Euro 225.000,00, di cui Capitale Euro 150.000,00, durata 30 anni, **a carico di** [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], e [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Grava sulla unità immobiliare identificata al NCEU al f. 358 m. 151 sub. 501

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

• **Pignoramenti**

1°)

Pignoramento del 28/04/2022, **trascritto il 01/06/2022 ai nn. 43849/30566**, ATTO GIUDIZIARIO dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano del 28/04/2022 repertorio 11576, **a favore di** [redacted], **contro** [redacted], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted], e [redacted].

Grava sulla unità immobiliare identificata al NCEU al f. 358 m. 151 sub. 501

2°)

Pignoramento del 02/10/2022, **trascritto il 21/11/2022 ai nn. 89495/62542**, ATTO GIUDIZIARIO dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano del 02/10/2022 repertorio 24377, **a favore di** [redacted], **contro** [redacted], proprietà per [redacted].

1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], e [REDACTED]

Grava sulla ampia unità immobiliare identificata al NCEU al f. 358 m. 151 sub. 501

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato dallo STUDIO DE RISI DEL DOTT. DE RISI GIANCLAUDIO - Amministrazioni immobiliari - 6, Via Tajani Filippo, Milano, TEL. 02/70123653, che si è da poco insediato sostituendo il precedente Amministratore, ovvero lo Studio Giani & Cantarini srl - Via Negroli 30/2 - Milano, e che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 16)

I **millesimi di proprietà**: 71 su 1.000

I **millesimi di riscaldamento**: 65,275 su 1.000

6.1. Spese di gestione condominiale

- Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre.

Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 5.300,00**, come comunicato dall'Amministratore del Condominio;

- Le spese condominiali **insolute** (posizione debitoria per il bene in oggetto) in relazione **all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, si riporta letteralmente l'informazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio: "ammontano a **Euro 12.470,08** così composti: 5.685,98 Gestione Ordinaria 2021/22 + € 3.589,10 Gestione Straordinaria Facciata + € 3.195 Rate scadute Gestione Ordinaria 2022/23 (a cui andrebbero aggiunti € 2.072,36 di rate in scadenza Gestione Ordinaria 2022/23);

- **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute** con riferimento alle unità immobiliari pignorate: **Euro 17.751,69**;

- Le eventuali spese **straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 0,00**;

- **Certificazione idoneità statica** (CIS): SI; (allegato 17)

- Eventuali **problematiche strutturali**: NO, come comunicato dall'Amministratore del Condominio;

- **Procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO, come comunicato dall'Amministratore del Condominio;

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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.

Si allega regolamento di Condominio (Allegato 18).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

La rampa della scala esterna comune che conduce all'atrio di ingresso comune e la rampa della scala interna comune che conduce allo sbarco dell'ascensore posto al piano rialzato risultano sprovviste di servo scala ed, inoltre, le misure interne dell'ascensore non consentono l'accesso agevole di una carrozzina; si segnala inoltre che la fruibilità dei bagni dell'appartamento in oggetto dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta negli anni 1949 -1950 (impresa costruttrice [REDACTED]).

Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in "NAF / Nuclei di antica formazione" - "F2 / Fattibilità con modeste limitazioni" ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica si rimanda al cap. 7.2

7.1. Pratiche edilizie

- **LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 23/09/1949**, atti 114047/19020/49 al n. 27 di via Masotto

Pratiche reperite presso il Comune di Milano

- **ART. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47**, presentato in data **14/03/1994** con n. **632**, protocollo 00799908.400 del 15/03/1994, per opere di fusione di due unità presentato da [REDACTED] in qualità di proprietario;

Allegato 5

- **ART. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47**, presentato in data **19/04/1994** con n. **941**, protocollo 0116399.400 del 21/04/1994, presentato da [REDACTED] in qualità di proprietario per le seguenti opere:

- spostamenti e modifiche di alcune tramezzature interne (ridistribuzione)
- rifacimento impianto elettrico internamente all'unità abitativa;
- rifacimento impianto sanitario (alimentaz. e scarichi) dell'u.a.;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti

Allegato 6

Si segnala che, con riferimento alle suddette pratiche edilizie di cui all'art. 26 – L. 28/02/1985 n. 47, **non si è riscontrato**, in base a quanto fornito dall'ufficio tecnico della Zona 3 del Comune di Milano, presso il cui archivio sono state reperite le suddette pratiche, **la presentazione delle rispettive "fine lavori"**.

- **CILA del 10/07/2019 – P.G. 0308131/2019 con Fine Lavori del 15/09/2019 - P.G. 0408569/2019**

Allegato n. 8

- **CILA del 11/10/2019 - Progr. 35510/2019 – PG 453631/2019**

Allegato n. 12

- **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA** 03/02/2020 PG 62633/2020 della CILA del 11/10/2019 - Progr. 35510/2019
Allegato n. 13

Si segnala che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020" lo scrivente in data 22 maggio 2023 ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, già interpellato in passato per altre procedure, ed avente il seguente indirizzo mail "URB.Valconvenzionata@comune.milano.it, inviando anche lo stesso quesito ad un altro Ufficio del Comune di Milano ovvero alla "CASA Direzione <CASA.Direzione@comune.milano.it>", precisando che quest'ultimo Ufficio era stato comunicato allo scrivente dall'Ufficio "URB.Valconvenzionata", quanto segue:

"Spett.le Comune di Milano, Direzione Urbanistica, Casa Direzione, lo scrivente Ing. Claudio Stefanati, nominato nella Procedura Esecutiva in oggetto, in ottemperanza al quesito posto dal Giudice nella Nomina (si allega la Nomina nella quale a pag. 9 si trova il quesito del Giudice), con riferimento all'immobile sito a Milano, in via Masotto n. 27, identificato al Catasto Urbano al foglio 358, mappale 151, subalterno 501, ed oggetto dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 10302022/, cortesemente CHIEDE per il fabbricato sito in Milano in via Masotto n. 27, costruito tra gli anni 1949 e 1950, **"di verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020"**.

Si precisa che alla suddetta richiesta lo scrivente ha allegato la seguente documentazione: nomina del perito, planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa, atto di provenienza, provenienza, licenza di occupazione del 1950 e trascrizione del pignoramento.

In data 23 maggio 2023 l'Ufficio del Comune di Milano "URB Valconvenzionata urb.valconvenzionata@comune.milano.it" ha risposto letteralmente quanto segue: **"Buongiorno, l'unità scrivente non ha competenza di quanto richiesto"**

Non ricevendo le formazioni richieste il sottoscritto ha successivamente chiesto, in data 29 maggio 2023, all'Ufficio del Comune di Milano competente per ricevere l'informazione in oggetto, al seguente indirizzo, mail "urb.valconvenzionata@comune.milano.it", quanto segue:

"Buongiorno, dato che anche "casa.direzione" (ovvero l'ente al quale mi avete in passato demandato) non ha comunicato alcuna risposta in merito al quesito in oggetto, Vi chiedo a quale ente è possibile riferirsi per trovare una risposta al quesito per il quale il Giudice della Procedura Esecutiva in oggetto esige una risposta".

Si segnala che in merito, a tutt'oggi, nonostante i solleciti, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta.

Si allega mail dello scrivente e risposta del Comune con riferimento alla suddetta richiesta. Allegato 11

Agibilità/Abitabilità:

LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 463 del 06/05/1950, Atti n. 214169 P.G. , N. 43867 Rip. Edil. Priv./49, con decorrenza dal 03/04/1950.
Allegato n. 7

Si segnala che il tecnico che ha predisposto e firmato la Certificazione di Idoneità Statica (CIS), ovvero [REDACTED], ha evidenziato nella CIS, che il fabbricato, di cui fa parte l'unità pignorata, non risulta dotato del certificato di abitabilità ai sensi del R.D. 1265/34 e dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico edilizia, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie come l'intervento sull'impalcato del piano settimo

(sottotetto), intervento dichiarato con pratica n. PG 407056/2004 presso il Comune di Milano, e che ha comportato la demolizione di un'area ridotta di impalcato del piano sottotetto, avendo così un'area di un locale al sesto piano a doppia altezza.

Pertanto non risultando agli atti l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità pignorata, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS, ovvero certificazione idoneità statica (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

7.2. Conformità edilizia.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di **LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 23/09/1949**, atti 114047/19020/49 con LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 463 del 06/05/1950, Atti n. 214169 P.G. , N. 43867 Rip. Edil. Priv./49

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde al disegno di progetto dell'ultima CILA depositata in data 11/10/2019 - Progr. 35510/2019 – PG 453631/2019

Si segnala che il tecnico che ha predisposto e firmato la Certificazione di Idoneità Statica (CIS), ovvero ██████████, ha evidenziato nella CIS, che il **fabbricato**, di cui fa parte l'unità pignorata, **non risulta dotato del certificato di abitabilità** ai sensi del R.D. 1265/34 e dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico edilizia, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie come l'intervento sull'impalcato del piano settimo (sottotetto), intervento dichiarato con pratica n. PG 407056/2004 presso il Comune di Milano, e che ha comportato la demolizione di un'area ridotta di impalcato del piano sottotetto, avendo così un'area di un locale al sesto piano a doppia altezza.

Pertanto non risultando agli atti l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità pignorata, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS, ovvero certificazione idoneità statica (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

Costi stimati: € 1.500,00 con riferimento all'unità pignorata.

Si segnala che i costi sopra stimati per il rilascio del certificato di Agibilità devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano; si evidenzia che alla domanda per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità dovrà essere allegata la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative, come, ad esempio, le dichiarazioni di conformità degli impianti anche comuni e di cui è difficile la quantificazione del costo in ragione anche degli eventuali adeguamenti degli stessi alle vigenti normative; la spesa totale per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento corrisponde in generale alla planimetria catastale in atti ad

eccezione delle seguenti difformità:

- le altezze interne misurate dei locali dell'appartamento variano da 2,88 m circa a 2,91 m circa contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 2,95 m
- l'altezza interna misurata della cantina corrisponde a 2,04 m circa contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 2,20 m;
- la cantina è stata indicata erroneamente sulla planimetria catastale come "solaio"
- con riferimento al solaio del sottotetto non è stato indicato sulla planimetria catastale il lucernario.

In merito alle suddette difformità si consiglia di aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili come segue: aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione grafica

Costi stimati: € 500,00.

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

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
APPARTAMENTO	mq.	112	100%	112,00
BALCONE	mq.	2,4	35%	0,84
CANTINA	mq.	7,5	25%	1,88
VANO DI SOLAIO NEL SOTTOTETTO	mq.	14	10%	1,40
TOTALE	mq.	135,9		116,12

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

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

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

Borsino Immobiliare

- Quotazioni Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo 4.109 Euro/mq - Valore medio 4.883 Euro/mq - Valore massimo 5.657 Euro/mq

- **Agenzie Immobiliari di Zona**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	116,0	€ 3.400,00	€ 394.400,00
			TOTALE	€ 394.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	€ 394.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, circa	-€ 12.470,08
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 360.209,92
arrotondato	€ 360.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

assente

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

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. Claudio Stefanati 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 mai / 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: 20/06/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa
- 4) Attestato Prestazione Energetica
- 5) Pratica edilizia ART. 26 del 14-03-1994 n. 632
- 6) Pratica edilizia ART. 26 del 19-04-1994 n. 941
- 7) Licenza di Occupazione N. 463/1950 del 06/05/1950
- 8) CILA del 10-07-2019_PG 308131
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Comunicazione Agenzia Entrate di insussistenza di contratti di locazione
- 11) Istanza al Comune di Milano se trattasi di edilizia convenzionata
- 12) CILA del 11-10-2019_PG 453631
- 13) FINE LAVORI_PG 62633 della CILA PG 453631
- 14) Certificato contestuale dell'Esecutato
- 15) Certificato contestuale dell'Esecutata
- 16) Spese Condominiali
- 17) CIS (certificato idoneità statica)
- 18) Regolamento Condominio
- 19) Documentazione fotografica