

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 950/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Padova n. 82



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Unità Immobiliare sita al piano terzo

Bene in Milano, via Padova N. 82

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 236, particella 140, subalterno 51

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/01/2023 alle ore 12,00, è stato possibile accedere all'unità immobiliare staggita alla presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Marta Marella e dello scrivente. Il monolocale risulta occupato [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate di Cinisello in data 1° marzo 2023 mi ha comunicato che "in merito alla richiesta in oggetto comunichiamo che "non sono presenti in Anagrafe Tributaria contratti di locazione in essere per l'immobile sito in Comune di Milano viale Padova n. 82 identificativi catastali fg. 236 mappale 140 subalterno 51- categoria A/3, [REDACTED]

Comproprietari:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 34.000,00

da occupato: **NON ricorre il caso.**



LOTTO 001
(MONOLOCALE)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

MONOLOCALE

in Comune di Milano via Padova n. 82: unità immobiliare sita al piano terzo catastalmente ad uso abitazione ma priva dei requisiti di abitabilità per uso residenziale ai sensi del Vigente Regolamento Edilizio composto da un locale con angolo cottura e un bagno.

(allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento

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

A favore di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà
per 1/1

MONOLOCALE

dati identificativi: **fg. 236, part. 140, sub. 51**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 20 m², Totale escluse aree scoperte: 20 m², rendita catastale € 205,29

Indirizzo: via Padova n. 82, piano 3

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

Annotazioni; di stadio: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)



Variazioni precedenti:

1) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 PRATICA n. MI0575509 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66019.1/2004)

2) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/07/2002 Pratica n. 623626 in atti dal 29/07/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 38054.1/2002)

1.4. Coerenze

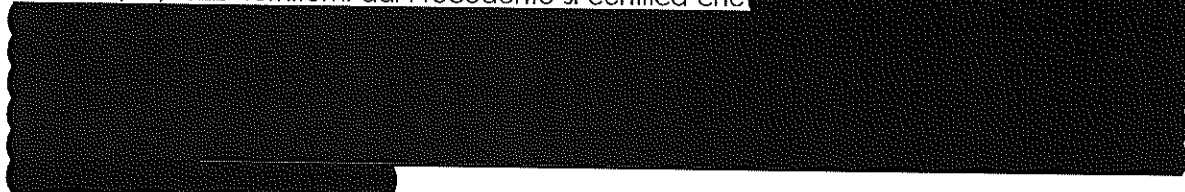
Coerenze in contorno:

- del monolocale: ballatoio comune da cui si accede, ente comune, cortile comune, scale comuni a chiusura.

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

Nota bene:

Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Cinisello Balsamo 08/04/2022 fornitomi dal Procedente si certifica che



(allegato 3: Certificato storico di Residenza dell'esecutato)

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semiperiferica, a tratti degradata

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Padova, di un supermercato della catena commerciale U2 di via Clitunno, di farmacie comunali e private, di scuole dell'infanzia, primarie (tra cui segnalo la scuola primaria "V. Russo e Pimentel" di via Vincenzo Russo e secondarie di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Arquà. Inoltre in via Padova N. 118 è ubicato l'Ufficio Anagrafe del Comune facente parte del Municipio 2 distante circa 600 m dal fabbricato. In zona è agevolmente ac-



cessibile l'Ospedale San Raffaele Turro di via STAMIRA D'Ancona, luogo di cura in diverse patologie mediche. Nelle immediate adiacenze del complesso condominiale è ubicato il Parco Trotter che è posizionato nel quartiere di Turro tra le vie Padova e Giacosa e dove sono presenti aree per gioco attrezzate, campi per pallavolo, basket e calcetto e dove è possibile passeggiare e sostare in relax e sono presenti attività di scuola. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti. Buona è la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive

Principali collegamenti pubblici: fermata della linea di trasporto pubblico dell'ATM N. 56 a pochi metri dal fabbricato.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km dal raccordo di CASCINA GOBBA dell'A51 (tangenziale Est).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra facente parte di un complesso condominiale di vetusta costruzione edificato presumibilmente agli inizi del '900 del secolo scorso.

- struttura: in muratura;
- facciate: intonacate al civile;
- accesso condominiale: l'accesso avviene da portone in legno a doppia anta
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: è presente un servizio di custodia;
- **condizioni generali dello stabile: in uno scarso stato di manutenzione e conservazione.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

MONOLOCALE

in Comune di Milano via Padova n. 82: unità immobiliare sita al piano terzo catastalmente ad uso abitazione ma priva dei requisiti di abitabilità per uso abitativo ai sensi del Vigente Regolamento Edilizio composto da un locale con angolo cottura e un bagno.

Monocale:

- esposizione: una sola esposizione;
- pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza h=2,29 m circa e nell'angolo cottura fino ad h= 1,70 m circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in alluminio con vetro semplice;
- porta d'accesso: di tipo blindato in pessime condizioni di manutenzione;
- porte interne: è presente una sola porta interna di accesso al bagno del tipo a libro;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non è presente un impianto di riscaldamento autonomo né corpi scaldanti, Ci si avvale di stufe elettriche.
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato nel bagno;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., e doccia; si segnala che nel bagno è stata rialzata la soglia del pavimento, al fine di ospitare il passaggio delle tubazioni degli impianti riducendo l'altezza interna del bagno.
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate nel locale è pari a H=2,98 m circa mentre è pari a H=2,90 m circa nel bagno.
- **condizioni generali dell'appartamento:** in uno **scarso stato manufentivo**

(allegato n. 12: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, prospetta su via Padova angolo via Fanfulla da Lodi, ha destinazione residenziale ed è ubicato nella zona semi-periferica n. 2 posta a Nord-Est di Milano. Il fabbricato è raggiungibile da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, immettendosi direttamente in via Padova, da cui dista circa 1,00 km o da Cascina Gobba da cui dista circa 4,0 km e da dove è possibile collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica per la maggior consistenza edificati a partire dai primi decenni del '900. La zona fruisce di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie; si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati in via Padova, di un supermercato della catena commerciale U2 di via Clitunno, di farmacie comunali e private, di scuole dell'infanzia, primarie (tra cui segnalo la scuola primaria "V. Russo e Pimentel" di via Vincenzo Russo e secondarie di 1° grado, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Arquà. Inoltre in via Padova N. 118 è ubicato l'Ufficio Anagrafe del Comune facente parte del Municipio 2 distante circa 600 m dal fabbricato. In zona è agevolmente accessibile l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona, luogo di cura in diverse patologie mediche. Nelle immediate adiacenze del complesso condominiale è ubicato Il Parco Trotter che è posizionato nel quartiere di Turro tra le vie Padova e Giacosa e dove sono presenti aree per gioco attrezzate, campi per pallavolo, basket e calcetto e dove è possibile passeggiare e sostare in relax e sono presenti attività di scuola. La zona si avvale di sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti; risulta servita dalla linea del trasporto pubblico di superficie (bus n. 56) la cui fermata è posta a pochi metri dall'ingresso del fabbricato che, partendo più ad est dal quartiere Adriano, di recente formazione (posto al limite del Comune di Milano con il Comune di Sesto S. Giovanni), giunge direttamente al capolinea di p. le Loreto e poter fruire delle linee M1 e M2 della metropolitana. Dalla zona è comunque possibile raggiungere la fermata di Pasteur della linea metropolitana M1 in quanto ubicata a circa 600 metri. Buona è la presenza di luoghi di ristoro e di strutture ricettive. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è catastalmente ad uso abitativo ed è posta al piano terzo (4° fuori terra) di un fabbricato avente caratteristiche popolari e tipologiche di "casa di ringhiera" con destinazione residenziale dotata di negozi al piano terra per lo più gestiti da extra comunitari con accesso diretto pedonale e carraio da via Padova 82 e dotato di un'area interna pertinenziale comune; il condominio fruisce di un servizio di custodia e non è dotato di ascensore; l'unità in oggetto presenta una unica esposizione e non fruisce di balconi e/o terrazzi e di cantine e/o di solai. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 82 di via Padova e dopo aver percorso l'androne comune e successivamente un tratto di area comune interna si perviene all'accesso della scala "B" non dotata di porta di accesso e si fruisce delle scale comuni condominiali per giungere al piano terzo. **L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 20 mq circa.**

2.5. Certificazioni energetiche:



Dalla visura effettuata presso il C.E.N.E.D. l'unità risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente.

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

Su mia richiesta Direzione Rigenerazione Urbana Area Pianificazione Attuativa 2 Unità Valorizzazioni Valutazioni ha dichiarato che: "l'unità scrivente, non si occupa di verificare se un immobile sia o meno in edilizia convenzionata, ma la competenza della mail in questione concerne la rimozione anticipata dei vincoli convenzionali su determinate convenzioni ben specifiche, e rispondiamo solo su istanza di parte. Mi preme sottolineare che gli eventuali vincoli oggettivi/soggettivi gravanti su qualunque immobile apposti da convenzioni urbanistiche, sono sempre riportati negli atti di trasferimento, per intero o mediante richiamo all'atto originario. Nelle precedenti richieste, le abbiamo dato un cortese riscontro in quanto gli immobili in questione erano precedenti all'introduzione della normativa sulla edilizia convenzionata, per cui ci sembrava improbabile che ci fossero dei convenzionamenti". **Sulla base di quanto richiamato lo scrivente ha esaminato gli atti di provenienza e non ha rilevato alcuna Convenzione.**

(Allegato N. 4: Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/01/2023, è stato possibile accedere al monocale staggito alla presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Marta Marella e dello scrivente. L'unità immobiliare risulta occupato [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Agenzia delle Entrate di Cinisello in data **1° marzo 2023** mi ha comunicato che "in merito alla richiesta in oggetto comunichiamo che "non sono presenti in Anagrafe Tributaria contratti di locazione in essere per l'immobile sito in Comune di Milano viale Padova n. 82 identificativi catastali fg. 236 mappale 140 subalterno 51- categoria A/3, [REDACTED]"

(Allegato n. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi)



4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

[REDACTED] proprietà 1/1, dichiaratosi libero di stato al momento dell'atto notarile di acquisto dell'immobile

In forza di **atto di compravendita** a rogito del [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Matese al foglio 236, mappale 140, subalterno 51.

(allegato N. 6: Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] la piena proprietà' della quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto era identificato al NCEU di Milano al foglio 236, mappale 140 sub. 51.

- **AI VENTENNIO** l'immobile era di proprietà di [REDACTED] per la piena proprietà' della quota di 1/1 in forza di atto di **DECRETO DI TRASFERIMENTO** Autorità emittente: ESECUZIONI IMM.RI del TRIBUNALE DI MILANO [REDACTED] a sua volta acquisito con atto a rogito del notaio [REDACTED]

Il bene immobile oggetto dei suddetti atti era identificato al NCEU di Milano al foglio 236, mappale 140 sub. 51.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] notaio in Arcisate, alla data del 23/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 1^A e al Catasto di via Manin 27, alla data del 11/01/2023, 26/01/2023 si evince:

(allegato n. 7: 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 [redacted] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito [redacted] a favore di [redacted] [redacted] pro quota di 1/1, Importo ipoteca: € 160.000,00 di cui € 80.000 di capitale, durata 30 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 236 mappale 140 sub. 51

- **Pignoramenti**

-**Pignoramento** del [redacted] Ufficiale Giudiziario- sede Monza [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a favore di [redacted]

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 236 mappale 140 sub. 51 oggetto della procedura esecutiva

-**Pignoramento** del [redacted] Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a favore di [redacted]



Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 236 mappale 140 sub. 51 oggetto della presente procedura esecutiva

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato [redacted] che ha fornito in data 17/01/2023 le informazioni che seguono:

- Millesimi di proprietà: 8
- Millesimi di riscaldamento: l'impianto non è centralizzato

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre.

- Spese ordinarie **annue medie di gestione** della unità immobiliare pignorata: € 950,00.
- Le spese condominiali insolute **nel solo anno in corso (gestione 2022) è pari a € 701,82.**
- Le spese condominiali insolute **nella gestione precedente (gestione 2021) è pari a € 1.163,70.**
- Le spese condominiali complessive insolute **nelle ultime due gestioni sono pari a € 1.865,52.**
- **Il totale** delle spese condominiali scadute ed insolute comprensive anche degli anni precedenti, con riferimento alla unità immobiliare pignorata, ammontano a **€ 22.859,58.**
- Le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute; in fase di determinazione
- Le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute: nulla
- L'Amministratore ha dichiarato che non è stato predisposto il C.I.S. (certificato di idoneità statica)

L'Amministratore ha dichiarato che nel fabbricato **NON c'è presenza di Eternit** e che **non stati segnalati problemi strutturali.**

(allegato n. 8: Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute)

(allegato N. 9: Regolamento di Condominio)

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO, poiché per raggiungere l'unità pignorata è necessario dall'androne comune percorrere un breve tratto di cortile comune da cui giungere all'accesso della scala B e delle relative scale comuni condominiali prive di servo-scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente è vigente la Variante del P.G.T. approvata con Delibera della Consiglio Comunale N. 34 del 14/10/2019 che è divenuto efficace con la pubblicazione del B.U.R.L., del 05/02/2020 e ricade in AMBITO ARU – Tessuti di rinnovamento urbano Titolo II- Capo VI normato dall'art. 23 del Piano Delle Regole.

Sulla base di quanto dichiarato al comma 7.1 non è possibile dichiarare la conformità dal punto di vista urbanistico.

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

Si pone a conoscenza che in data 24/02/2023 la Direzione specialistica attuazione diretta PGT e SUE – Unità Visure ha comunicato che **"in riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, risultano irreperibili anche presso l'archivio storico precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex comune di Turro Milanese"**.

(Allegato N. 10; Dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica)

Si segnala che dall'atto di provenienza a rogito del [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED] viene dichiarato che **"è stata presentata DIA in data 22 maggio 2002, corredata dalla prescritta dichiarazione di asseverazione dichiarando che il Comune di Milano non ha opposto alcun diniego nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, né ha dichiarato l'opera contraria agli strumenti urbanistici e che il fabbricato non sorge in zona soggetta a vincoli che comportano la inedificabilità"**.

Solo in data **2 marzo 2023** con comunicazione però datata 17/02/2023 dalla Direzione specialistica attuazione PGT e SUE – Ufficio Visure mi è pervenuta la dichiarazione che **"in riferimento all'istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi ed uffici interessati, si comunica che gli atti relativi alle modifiche identificati con P.G. 18215.176/2002, risultano irreperibili"**



(Allegato N. 11: Dichiarazione di irreperibilità della DIA PG 18215-2002)

In assenza dell'ultima pratica edilizia dell'immobile non è possibile esprimere un giudizio **di conformità o non di conformità edilizia** e pertanto si può solo fare **riferimento esclusivamente** a quanto rappresentato **nell'unico documento reperito dell'immobile e cioè sulla planimetria catastale.**

Eventuale presenza o meno certificato Abitabilità

Non è stata reperita alcuna pratica di Rilascio dell'Abitabilità dell'edificio.

7.2. Conformità edilizia: NO

Vedi quanto riferito In conseguenza della comunicazione del Comune di irreperibilità degli atti di fabbrica di cui al comma 7.1.

Si segnala che:

- la superficie utile dell'unità immobiliare in oggetto, compreso il bagno, è di circa 20 mq in contrasto con le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio che prevedono testualmente che "l'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq." (comma 2 art. 96) intendendo come superficie utile la "superficie di pavimento di un alloggio al netto delle pareti perimetrali e dei tavolati interni"; pertanto **l'immobile in oggetto, di vecchia costruzione**, con riferimento al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano, **non rispecchia le dimensioni minime per gli alloggi indispensabili per l'abitabilità.**

- il bagno è dotato di water, lavabo e doccia in contrasto con il vigente regolamento edilizio che dispone che la dotazione minima di apparecchi sanitari per il bagno, nel caso di abitazioni, deve essere costituita da lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio, e prevede che la superficie del bagno deve essere adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari

Inoltre l'unità immobiliare in oggetto, avendo una superficie utile di circa 20 mq, compreso il bagno, che risulta assai inferiore alle **dimensioni minime inderogabili per gli alloggi previste dal vigente Regolamento Edilizio ed indispensabili per l'abitabilità**, non è suscettibile di adeguamento alle vigenti normative.

Data l'esiguità della metratura dell'unità immobiliare, che risulta inferiore alla superficie minima prevista per alloggi ad uso abitazione, si potrebbe prendere in considerazione la trasformazione dell'immobile in oggetto ad uso diverso dal residenziale, ovvero ad uso terziario e per il quale la superficie minima richiesta è pari a 20 mq; in merito all'ipotesi di variare la destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a terziario (ufficio) si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per predisporre la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune; per la redazione e presentazione della pratica edilizia si può ipotizzare un costo medio professionale di € 2.500,00, compreso l'aggiornamento catastale, da cui restano però esclusi gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune per il cambio di destinazione, in considerazione del differente carico urbanistico (anche se trattasi di intervento senza opere edilizie), ed i costi per l'eventuale reperimento di aree a parcheggio.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo dell'unità immobiliare staggito, nello stato di fatto, **non corrisponde alla planimetria catastale.**



Le **difformità** tra lo **stato di fatto e la planimetria catastale** consistono in:

-nello stato dei luoghi è stata realizzata in aderenza alla parete di sinistra rispetto all'accesso e in adiacenza al bagno una superficie soppalcata con accesso da apposita scala dove è stato posizionato un letto **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale** che non indica alcuna superficie soppalcata.

Inoltre all'interno del bagno è stato realizzato un ripostiglio in quota **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale** e sono state eliminate le spallette interne che delimitavano presumibilmente un anti-bagno.

Inoltre le altezze rilevate nello stato dei luoghi sono pari ad H= 2,98 m circa nel locale mentre nel bagno sono pari ad H= 2,90 m circa **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale** che indica una altezza uniforme e costante di H=3.25 m sia nel locale che nel bagno annesso.

A seguito delle difformità sopra evidenziate **dovranno demolirsi la superficie soppalcata e il ripostiglio in quota e ripristinarsi le spallette interne del bagno** con un costo presunto di € 1500,00 puramente indicativo comprensivo del trasporto e smaltimento alla PP.DD. e **si dovrà aggiornare la planimetria catastale con il sistema informatizzato Docfa** con l'ausilio di un tecnico asseverante in quanto non sono indicate correttamente le altezze interne come sopra evidenziato.

Costo stimato: € 1.500,00 puramente indicativo del ripristino della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale oltre a **€ 700,00** per l'aggiornamento con un costo complessivo di **€ 2.200.**

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
monocale	mq.	20,0	100%	20,0
		20,0		20,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del si-



stema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2 Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

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

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

Borsino Immobiliare

-Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Posizione/zona: Semiperiferica/ Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

-Abitazioni in stabili di 2^A FASCIA

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

-Valore minimo Euro 2.541 minimo; medio: Euro 2.762; massimo: Euro 2.982

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Monocale	A3	20,0	€ 2.000,00	€ 40.000,00

€ 40.000,00

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	€ 40.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.200,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.865,00
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 33.935,00
arrotondato	€ 34.000,00

PREZZO BASE ASTA DA OCCUPATO: NON RICORRE IL CASO

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 06/03/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificato storico di residenza dell'esecutato
- 4) Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica
- 5) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 6) Atto di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) Dichiarazione di irreperibilità degli atti di fabbrica
- 11) Dichiarazione di irreperibilità della DIA 18215-2002
- 12) Documentazione fotografica dell'immobile

