

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 48/2023

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

via Tartaglia, 11

PROCEDENTE: Promossa da: APORTI S.R.L.

ESECUTATI: XXXXXXXXXX



Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi Codice fiscale: BNCMNL62C13F205K
Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano Telefono: 02-39216114
Fax: 02-700550809 Email: ebianchiarch@gmail.com
Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in Milano via Tartaglia, 11

UNITÀ NEGOZIALI DA NOTA DI TRASCIZIONE PIGNORAMENTO

UNITÀ NEGOZIALE 1

Immobile 1: (corpo F)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 43**

Categoria: **C/6 [Autorimessa box] piano S1**

Immobile 2: (corpo A)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 705**

Categoria: **A/3 [Abitazione di tipo Economico] piano 6**

Immobile 3: (corpo B)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 706**

Categoria: **A/3 [Abitazione di tipo Economico] piano 7**

UNITÀ NEGOZIALE 2

Immobile 1: (corpo C)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 55**

Categoria: **C/6 [Autorimessa box] piano S1**

Immobile 2:

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 80**

Categoria: **C/6 [Autorimessa esterna/posto auto] piano T**

Immobile 3:

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 81**

Categoria: **C/6 [Autorimessa esterna/posto auto] piano T**

Immobile 4: (corpo D)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 720**

Categoria: **C/2 [Magazzini e locali di deposito] Scala A Piano S2**

Immobile 5: (corpo E)

Dati Catastali: **Fg 262 Part 216 Sub 721**

Categoria: **C/2 [Magazzini e locali di deposito] Scala B Piano S2**

Stato occupativo

Unità Lotti 1 + 2 + 3: LIBERI (al sopralluogo del 19/04/2023)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (la defunta madre fino al 15/05/2022) ALL.5

CTU suddivisione proposta

LOTTO 1

APPARTAMENTO Sub 705

APPARTAMENTO Sub 706

LOTTO 2

BOX Sub 55

CANTINA Sub 720

LOTTO 3

BOX Sub 43

LOTTO 4

CANTINA Sub 721

LOTTO 5

POSTO AUTO Sub 81

LOTTO 6

POSTO AUTO Sub 80

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1

da libero: € 1.526.000 (arr.+)

da occupato: € 1.343.000 (arr.+)

Lotto 2

da libero: € 115.500 (arr.-)

da occupato: € 102.000 (arr.+)

Lotto 3

da libero: € 34.000

da occupato: € 29.900 (arr.-)

Lotto 4

da libero: € 20.400

da occupato: € 18.000 (arr.+)

Lotto 5

da libero: € 11.000

da occupato: € 9.500

Lotto 6

da libero: € 11.000

da occupato: € 9.500



LOTTO 01

Appartamento con box e due cantine

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A + CORPO B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Tartaglia n. 11:

- **appartamento ad uso abitazione** posto al piano sesto e settimo, composto da due sub distinti catastalmente così descritti: piano sesto: soggiorno e cucina uniti in unico ambiente, disimpegno, tre camere da letto e due bagni più un balcone collegato a un bagno e camera da letto; piano settimo: angolo cottura, soggiorno, cabina armadio, camera da letto, bagno e terrazzo più ripostiglio.
- **NB** i due sub hanno entrate distinte, ma sono collegati da una scala interna e da un ascensore interno (ricavati negli spazi "a ripostiglio");

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



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

Corpo A dati identificativi: foglio 262, particella 216, subalterno 705

Rendita: euro 1554,54

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 7 vani

Indirizzo: via Niccolò Tartaglia, 11 - scala B piano 6°

Dati superficie: totale 130 mq escluse aree scoperte 126 mq

Corpo B dati identificativi: foglio 262, particella 216, subalterno 706

Rendita: euro 1110,38

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5 vani

Indirizzo: via Niccolò Tartaglia, 11 - scala B piano 7°

Dati superficie: totale 108 mq escluse aree scoperte 104 mq



NB * Beni in comproprietà con la citata madre al 50%

Dati derivanti da: Visure storica per immobile - Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2023 n.ri: **T412096/2023 + T413115/2023 + T415363/2023 + T414410/2023 + T411034/2023 + T416195/2023**

atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/03/2023 n.ri: **T156389/2023 + T162459/2023**

Controllo Proprietà: situazione aggiornata Agenzia Territorio 11/05/2023:

1.4. Coerenze

dell'appartamento al **sub 705**, da nord in senso orario: scala B pianerottolo comune, altra u.i., giardino comune, giardino comune (collegamento con soprastante sub 706 tramite scala e ascensore)

dell'appartamento al **sub 706**, da nord in senso orario: scala B pianerottolo comune, altra u.i., giardino comune, giardino comune (collegamento con sottostante sub 705 tramite scala e ascensore)

del box al **sub 55**, da nord in senso orario: altro box stessa ditta, cantina sub 720, box stessa ditta, corsello boxes, corsia box;

del box al **sub 43**, rispetto al corsello di manovra, altro box stessa ditta, intercapedine, box stessa ditta;

della cantina al **sub 720**, da nord in senso orario: intercapedine, terrapieno comune, intercapedine comune, scala A, altre u.i.u., zona a perdere terrapieno comune;

della cantina al **sub 721**, da nord in senso orario: altra u.i.u., corsello box comune, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u. intercapedine comune

- 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** l'identificazione planimetrica risulta corretta, le difformità verranno trattate al punto 7.2 di questa relazione

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: zona Bullona > via Cenisio

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili ed economiche

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi per acquisti, scuole e mezzi pubblici

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 300 mt fermata Cenisio MM lilla e 69,78,91 bus di superficie, tram 12 e 14.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km svincolo autostrada A4 Torino Venezia



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL. 9)

Edificio di 7 piani fuori terra (di cui uno a piloty) con disegno a L, oltre a due piani seminterrati costruito negli anni '85/'89 del secolo scorso.

- struttura: in cemento armato, solai misti cemento e cotto, muri perimetrali mattoni pieni e forati
- facciate: mattoni intonacati
- coperture: tegole portoghesi rosse (rilievo google maps)
- accesso: portoncino in ferro pitturato nero
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito nazionali bianco e nero
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile; ottime

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 9)

Da roglio: *"appartamento posto al piano sesto, composto di quattro locali più servizi, con annesso solaio soprastante, distinti con il n. 26, e annesso vano cantina al piano secondo interrato, distinto con n. 20; box per posto auto al piano primo interrato, distinto con il n. 30"* (descrizione ante frazionamento del 2004 Ndr)

Palazzina di pregi, con pianta a L, costruita negli anni '80 (1088 licenza edilizia) con finiture civili di pregio e giardino e corsello condominiali comuni. Balconi aggettanti in cemento grigio pitturati grigi e finestrature delle scale in ferro zincato nero.

Corpo A (sub 705): descrizione

Appartamento:

- esposizione: **tripla (N/O+S+S/E);**
- pareti: normalmente tinteggiate bianco, in ceramica preziosa 10x10 in un bagno fino h 210 circa, altro bagno azzurro e blu con disegni vari, sempre fino h 210/230
- pavimenti: **pregiato parquet in listoni nelle zone giorno e notte, mentre nei bagni ceramiche monocottura in nuance con rivestimenti; in cucina a bordura degli elettrodomestici e zone sensibili marmo pregiato color verde, come anche i piani di appoggio, anch'essi in pregiati marmi alcuni contenenti lapislazzulo.**
- infissi esterni: **in legno a taglio termico, doppi vetri e zanzariere**
- porta d'accesso: **blindata** (sistema allarme antifurto)
- porte interne: **in legno laccato tamburato**
- imp. citofonico: **presente**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **autonomo**
- acqua calda sanitaria: **caldaietta autonoma ACS**



- servizi igienici: **ambo attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia**
- impianto di condizionamento: **presente**
- altezza dei locali: **fino a m. 2,80 circa con ribassamenti distribuiti in alcune zone per impianti e illuminazione**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime condizioni, non in uso da mesi**

Corpo B (sub 706): descrizione

Appartamento:

- esposizione: **tripla (N/O+S+S/E);**
- pareti: **normalmente tinteggiate bianco, in ceramica preziosa 10 x10 in un bagno fino h 210 circa, altro bagno azzurro e blu con disegni vari, sempre fino h 210/230**
- pavimenti: **pregiato parquet in listoni nelle zone giorno e notte, mentre nei bagni piastrelloni in materiale litico (marmo/travertino); la cucina è un angolo cottura**
- infissi esterni: **in legno a taglio termico, doppi vetri e zanzariere**
- porta d'accesso: **blindata (sistema allarme antifurto)**
- porte interne: **in legno laccato lamburato**
- imp. citofonico: **presente**
- imp. elettrico: **sottotraccia**
- imp. idrico: **sottotraccia**
- imp. termico: **autonomo**
- acqua calda sanitaria: **caldaietta autonoma ACS**
- servizi igienici: ambo **attrezzati con lavabo, tazza, bidè, doccia, vasca Jacuzzi e sauna;**
- impianto di condizionamento: **presente**
- altezza dei locali: **fino a m. 3.40 sotto colmo. Essendo un sottotetto le misure sono varie a seconda della pendenza, fino a 1.40 la minima**
- condizioni generali dell'appartamento: **ottime condizioni, non in uso da mesi**

Corpo C (sub 55): descrizione

Box

- **posto auto a box** posto al secondo sotterraneo/interrato raggiungibile con la rampa del corsello condominiale e dalle scale comuni protette; chiusura con serranda a chiave installata su portellone in ferro (pitturato in verde)

Corpo D (sub 720): descrizione

Cantina

- **cantina** posta al secondo sotterraneo/interrato raggiungibile con scala comune A; la



cantina è molto spaziosa e affaccia/confina a N e S su due intercapedini comuni, una con tre finestrate e l'altra con due.

NB1 la parete di accesso al sub 720 è di fatto il fondo del box sub 55 (medesima proprietà) ed è un portone in ferro che confina con la cantina. A quest'ultima, si ha accesso dalla scala condominiale e dal box.

NB2 Internamente alla cantina, CON SOLO ACCESSO DALLA MEDESIMA, c'è una "zona a perdere terrapieno comune" che di fatto è uno spazio occupato dalla proprietà della cantina come deposito documentale. Bisognerebbe riportare la situazione come descritta sulla scheda e planimetria catastale, chiudendone l'accesso o inserendo istituendo una servitù di passaggio dalle scale condominiali comuni alla "zona a perdere" (ALL. 1).

Corpo E (sub 721): descrizione

Cantina

- **cantina** posta al secondo sotterraneo/interrato raggiungibile con scala comune **B**; la cantina è spaziosa e affaccia/confina a N e E, rispettivamente su corridoio comune e intercapedine comune.

- **Corpo F (sub 43): descrizione**

Box

- **posto auto a box** posto al secondo sotterraneo/interrato raggiungibile con la rampa del corsello condominiale e dalle scale comuni protette; chiusura con serranda a chiave installata su portellone in ferro

- **Corpo G+H (sub 80+81): descrizione**

Sono due posti auto scoperti interni al parcheggio pertinenziale interno al condominio adiacenti alla rampa di uscita del corsello box, con accesso diretto da via Tartaglia 11.

2.4. Breve descrizione della zona

2.5. Zona compresa tra via Lamazzo e via Messina non distante da viale Certosa, di fronte all'insediamento c'è il deposito ATM di via Messina, non distante dai vigili del fuoco la zona è servita da molteplici tram; via Ceniso è raggiungibile a piedi e in circa cinque minuti si arriva alla fermata Ceniso della MM lilla o Gerusalemme, non distante il cimitero monumentale.

2.6. Certificazioni energetiche (all. 8):

Si sono recuperate, tramite interpello presso Catasto energetico CENED due APE in scadenza il 12/12/2024 relativi ai sub 705 e 706.



Codici identificativi: Codice identificativo 15146-039505/14 - Codice identificativo 15146-039503/14

Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna trovata. Disposizione presso l'Ufficio Tecnico di Milano

- 2.7. Certificazioni di idoneità statica:** non recepita nei documenti forniti dall'UT. Recuperato il collaudo strutture in ca del 1962.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato con il custode, l'avv. Rubino, il 19/04/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai vani del bene, era presente l'esecutato. Il box al sub 43 era chiuso da serratura elettrica e, avendo perso il meccanismo di apertura, si è dovuto effettuare un secondo sopralluogo il 20/6 per potere aprire la serratura con un fabbro d'aiuto e poter ispezionare il box, che è risultato essere vuoto.

Il balcone posto a N/O del sub 705 non è stato ispezionato e fotografato perché, data la mancanza di corrente elettrica nel bene, le tapparelle elettriche erano bloccate. Si procederà quindi alla stima tabellare con misure desunte dalla planimetria catastale scalata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e avente, quali dante causa, gli esecutati come verificato Presso ufficio Territoriale di Milano 4 con interpello del 16/01/2023 - (Richiesta di informazioni: Flavio Tognon - Comunica che il soggetto sopra indicato, fino al 26/01/2023, NON risulta dante causa in contratti di locazione in essere)(ALL. 4).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari



4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n.302/1998, agli atti a firma del dott.ssa Giulia Barbogallo Notaio in Palermo alla data del 14/02/23 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note di ventennio **(ALL 10)** ispezioni n.T239998 + T240964 + T 41 943 + T242325

alla data del 22/06/23 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: /**
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni: /**



nessuna

- **Misure Penali**

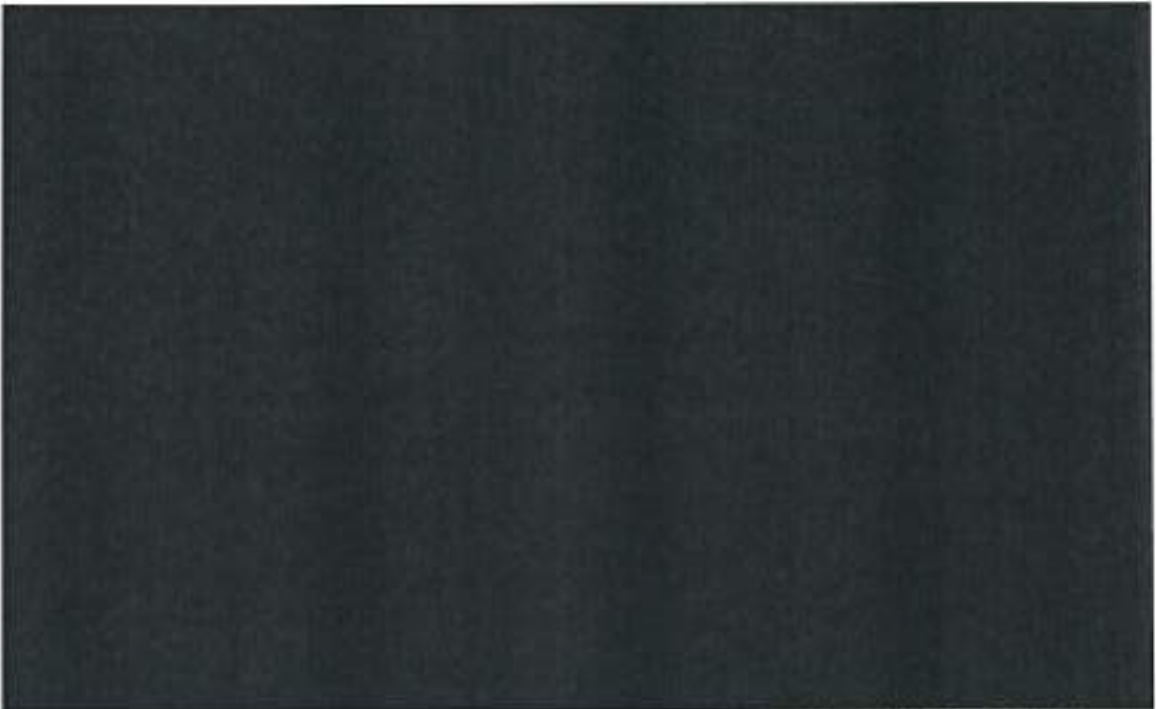
nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

Eventuali note: /

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

-



-

Non recepibili dalle ispezioni ipotecarie del 22/06/2023 n.T239998 + T240964 + T 41943 + T242325

5.2. Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Studio Chiarelli s.r.l. - Amministrazione Beni Immobili - Gestione Locazioni - Tel. 02.33.60.07.91 che ha fornito le informazioni che seguono **(ALL.6)**.
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati desunti dalla corrispondenza con amministrazione: **millesimi**



PROPRIETA'	7,5800	PROPRIETA'	61,4100
GENERALI	14,8500	GENERALI	55,8000
ASCENSORE	20,8100	ASCENSORE	53,4500
QUOTA FISSA ACQUA	0,0000	QUOTA FISSA ACQUA	45,9400
ANTENNA TV	0,0000	ANTENNA TV	1,0000
TRANSAZIONE APPALT IN	7,5800	TRANSAZIONE APPALT IN	61,4100
QUOTA ACQUA PERSONE	0,0000	TASSE RIFIUTI	61,4100
TASSE RIFIUTI	0,0000	RIFIUTI UFFICI	0,0000
RIFIUTI UFFICI	0,0000	VIDEOCITOFONO	1,0000
VIDEOCITOFONO	0,0000	LAVORI STRAORDINARI BOXES	1,0000
LAVORI STRAORDINARI BOXES	0,0000	LAVORI VARI DELIBERA 23/02	61,4100
LAVORI VARI DELIBERA 23/03	0,0000	ADEGUAMENTO CANNE FUMAR	61,4100
ADEGUAMENTO CANNE FUMAR	0,0000	TELECOMANDI CANCELLO	2,0000
TELECOMANDI CANCELLO	2,0000	LUTTI	0,0000
LUTTI	0,0000	PROCEDURA VILLA MANIER	61,4100
PROCEDURA VILLA MANIER	7,5800	MILLESIMI ASSEMBLEA	68,9900
MILLESIMI ASSEMBLEA	0,0000	QUOTA ACQUA PERSONE	0,0000
CHIUSURA FALLIMENTO TF	7,5800	ADDEBITI PERSONALI	0,0000
ANAGRAFE CONDOMINIALE	1,0000	CHIUSURA FALLIMENTO TF	61,4100
CORSILLO BOX	7,5800	ANAGRAFE CONDOMINIALE	1,0000
AMMODERNAMENTO ASCENSO	20,8100	CORSILLO BOX	0,0000
ADDEBITI PERSONALI	0,0000	AMMODERNAMENTO ASCENSO	53,4500

6.1 Spese di gestione condominiale (importi desunti da consuntivi inviati dall'amministrazione alla quali sono stati richiesti conteggi precisi "ad personam" mai ottenuti) fino ad oggi 27/6/23

- spese straordinarie: >€ 2072,40
- rata 1 '23: > € 1373,59
- rata 2 '23: > € 1312,00

per un totale di debito del sig. Tognon nei confronti del condominio di € 4.757,99

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **quelle segnalate**

Cause in corso: nessuna espressamente segnalata dall'amministrazione dello stabile

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna evidente ad occhio nudo o riportata durante l'accesso al bene**

➔ **NB** 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, o presunti fino all'assegnazione non contemplati nella procedura o decise post indagine. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese condominiali di eventuali supercondomini di cui il perito non abbia potuto evincere l'esistenza per assenza di indicazioni documentali da parte dell'amm.re del condominio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (23/6/2023).

5.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

5.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sono presenti scalini in entrata non transitabili facilmente da persone portatrici di



handicap fisici.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima nel 1985.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zone "Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2), con sensibilità paesaggistica molto alta (all.1 Ddp)

L'immobile non è assoggettato a vincoli urbanistici o della soprintendenza **(ALL.12)**

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune **(ALL. 8):**

- ACQUISTO DEL TERRENO NOTAIO PEDRAGLIO 1950
- ACQUISTO DEL TERRENO NOTAIO PEDRAGLIO 1985
- ATTO IDENTIFICAZIONE AREA PER COSTRUZIONI NOTAIO LULLI – 18/04/1986
- CONCESSIONE OPERE EDILIZIE 8/11/1985 – N° 569 - 104484-259-85
- CONCESSIONE OPERE EDILIZIE 19/04/1988 – 000553 VARIANTI INTERNE
- CONCESSIONE OPERE EDILIZIE 30/01/1989 – 000157 – VARIANTI BOX
- VISTO VVF – 13/11/1987 – PROT. VVF 88063
- RELAZIONE TECNICA DI SECONDA VISITA – 1988
- RELAZIONE COLLAUDO STATICO – 3/03/1989
- AGIBILITÀ – 30/01/2008 (ATTI PG 27415/23120/1986)
- DIA RECUPERO SOTTOTETTO E TERRAZZO 7° PIANO (sub 706) 727088-2003
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA – PG.1.238.237.2004 – CHIUSURA DI BALCONE PER AMPLIAMENTO VOLUMETRIA

(ALL.7)

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** per le seguenti ragioni strutturali.

Nella parte di bene individuata al **sub 705** (piano VI) (dando per certa la disposizione e la metratura del balcone non accessibile per mancanza della corrente elettrica che avrebbe consentito l'apertura della tapparella elettrica), al posto del sedime del ripostiglio e del vano adiacente ho rilevato **un ascensore interno** (che va dal VI al VII piano, collegando i due sub) che non è presente nei progetti della DIA del 2003 e in nessun documento concessorio recuperato presso l'UT di Milano e presso i progettisti dell'epoca, contattati all'uopo. Adiacente all'ascensore e collocata con il medesimo scopo, è rilevabile **una scala in vetro e legno** che porta dal VI al VII piano, anch'essa non legittimata da nessun documento concessorio. **(ALL.3)**



+ ALL.9)

sono sanabili mediante: presentazione pratica comunale di sanatoria;

Costi stimati: sopralluogo, pratica rilievo, stesura SCIA in sanatoria e docfa circa **2.500 €** sanzione per sanatoria **516/1000 €** (variabile e ammissibile a seconda del giudizio dei funzionari dell'UT del comune di Milano)

Altra **non conformità** è la presenza, all'interno della cantina sub 720, di una zona "comune", non censibile e denominata nel progetto iniziale "zona a perdere", che di fatto è stata inglobata nel sub 720. Tale zona sarebbe accessibile solo transitando per la proprietà del sub 720 (creando una sorta di servitù apparentemente impossibile) **(ALL. 7)**

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Le difformità consistono in difformità planimetriche (vedi punto recedente) e

sono regolarizzabili mediante: presentazione docfa per migliore disposizione interna con produzione nuova scheda catastale aggiornata da presentarsi dopo chiusura pratica comunale di sanatoria (se ammessa). Per ciò che riguarda invece gli "spazi comuni non censibili" e "zone a perdere" **(ALL. 3+7/1)** dovrà essere deliberata, da parte del giudice dell'esecuzione, una decisione sull'attribuzione di questi spazi.

NB per ovvie ragioni di spazio sulla consolle telematica, i documenti citati sono tutti disponibili su richiesta, presso il CTU. In consolle elettronica depositati solo in parte.

8 CONSISTENZA**7.1. 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:

9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Superficie omogeneizzata		
LOTTO 1						
appartamento sub 705	mq.	125,0	100%	125,0		
balcone	mq.	13,6	25%	3,4		
appartamento sub 706	mq.	121,5	100%	121,5		
terrazzo	mq.	12,6	35%	4,4		
		272,6		254,2	1525275	€
LOTTO 2						
box piano 25 sub 55	mq.	12,9	100%	12,9	32225	€
cantina sub 720	mq.	69,4	20%	13,9	83304	€
LOTTO 3						
box piano 25 sub 43	mq.	13,6	100%	13,6	34000	€
LOTTO 4						
cantina sub 721	mq.	17,0	20%	3,4	20388	€
LOTTO 5						
posto auto sub 80	mq.	12,5	100%	12,5	11250	€
LOTTO 6						
posto auto sub 80	mq.	12,5	100%	12,5	11250	€
					1717692	€

8.1. Criterio di stima

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



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

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.

Valore stimato per la residenza A/3 di pregio, considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **€6000/mq**

Valore stimato per i box/autorimesse: **€ 2.500/mq**

Valore stimato per i posti auto scoperti: **€ 850/mq**

NB Le superfici omogeneizzate relative alle pertinenze sono state pensate come una % del valore del bene principale alle quali sono legate e ovvero: per le cantine **25%** (per la particolare condizione ottimale delle stesse), il balcone **25%**, terrazzi **35%** i posti auto circa **35%** del valore al mq, si box stimati invece come entità singole con valutazione ad hoc

8.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 — Periferica/CENUSIO/FARINI/SARPI

Valori relativi all'Agenzia del Territorio. - Comune: MILANO

- Stima valore appartamenti uniti prezzo min. **4.900/** prezzo max. **7.000 €/mq**
- Locazione appartamenti 12.5/20.0E/mq annuo > circa **4150 € mese**
- Stima Valore Box **€ 1.750/3.200 /mq**
- Locazione 7.3 € mq>12.5€ /mq > **200 €/mese**

Più Prezzi Milano – CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO

Città settore NORD via Tartaglia, 11

Zona: Sarpi Procaccini

- Stima valore appartamenti uniti prezzo min. **5.600/** prezzo max. **7.500 €/mq**
- Locazione appartamenti 90/140/mq annuo > circa **3.200 € mese**
- Stima Valore Box **€ 29.000/40.000 bene intero**
- Locazione 7.3 € mq>12.5€ /mq > **200 €/mese**

BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni Zona via Tartaglia, 11



- Stima valore appartamenti uniti prezzo **min 5.919** valore max **6.914 €/mq**, prima fascia
- Locazione appartamenti **15,42/17,98/mq** > circa **4.400 €** mese
- Stima Valore Box **€ 2.500/3.046 €/mq**
- Locazione box **1.200/1.600 annuo**
- Posti scoperti valutazione **€ 1.171/mq**

AGENZIE DI ZONA (CasVostra, Ricercato, Quimmo, ABE immobiliare, Grimaldi) min **4.368** max **9.000 €/mq**

8.3. Valutazione LOTTO 01(sub 705 + sub 706)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile di pregio	A3	254,2	€ 6.000,00	€ 1.525.200,00
				€ 1.525.200,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box autorimesse	A6	12,9	€ 2.500,00	€ 32.250,00
box autorimesse	A6	13,6	€ 2.500,00	€ 34.000,00
posto auto scoperto	A6	12,5	€ 900,00	€ 11.250,00
posto auto scoperto	A6	12,5	€ 900,00	€ 11.250,00

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 dalla scrivente perito

Prezzo base d'asta LOTTO 01,02,03,04,05,06 al netto delle decurtazioni Occupato: **non ricorre il caso**



• VALORE LOTTO 01	€ 1.525.800,00
riduzione del 5% per assenza garanzia per vizi:	€ 76.290,00
spese sospese condominio	€ 4.759,99
	€ 1.444.750,01
VALORE STIMATO LOTTO 01 BASE D'ASTA al netto decurtazioni e libero	€ 1.444.750,00
• VALORE LOTTO 02 BASE D'ASTA	€ 115.650,00
• VALORE LOTTO 03 BASE D'ASTA	€ 34.000,00
• VALORE LOTTO 04 BASE D'ASTA	€ 20.400,00
• VALORE LOTTO 05 BASE D'ASTA	€ 11.000,00
• VALORE LOTTO 06 BASE D'ASTA	€ 11.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01,02,03,04 al netto delle decurtazioni **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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La situazione ben descritta dei due sub 705 e 706 rappresenta di fatto già due unità divise e quindi divisibili. Unico fattore ostativo la presenza dei citati scala e ascensori che li mette in collegamento. Ambo rimovibili.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

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



12 ALLEGATI

- ALL. 1 - PLANIMETRIE ESTRATTO MAPPA
- ALL. 2 - VISURE STORICHE
- ALL. 3 - CONFRONTI PLANIMETRICI DI RIFERIMENTO - ABUSI
- ALL. 4 - CONTROLLO CONTRATTI IN ESSERE ADE
- ALL. 5 - CERTIFICATO DI MORTE
- ALL. 6 - SOSPESI CONSUNTIVI CONDOMINIO
- ALL. 7 - DOCUMENTI COMUNALI
- ALL. 7/1 - RICHIESTA COMUNE DOCUMENTAZIONE
- ALL. 8 - APE PREGRESSI VALIDI
- ALL. 9 - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- ALL. 10 - ISPEZIONI IPOTECARIE APP+BOX
- ALL. 11 - VALUTAZIONI PUBBLICATE
- ALL. 12 - ESTRATTI PGT
- ALL. 13 - ATTO DI PROVENIENZA + NOTA TRASCRIZIONE
- ALL. 14 - LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA

Il sottoscritto Arch. Emanuele Bianchi 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: 04/07/2023 (rev. 11/7/23)

Emanuele Bianchi



