
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 565/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Laura Cesira Stella

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Unità immobiliari in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub.21)

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub.57)



Esperto alla stima: **Arch. Omissis**
Studio in Omissis
Telefono Omissis

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Categoria: **A2** [Abitazioni civili]

Dati Catastali: **foglio 477, particella 173, subalterno 21**

Corpo 2

Bene in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 477, particella 173, subalterno 57**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal custode dello stabile, in possesso delle chiavi. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 1.595.096,00**

LOTTO 1**BENI IN MILANO – CORSO DI PORTA VIGENTINA N. 21**

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub. 21) oltre a box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub. 57).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da quattro locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** [REDACTED]
OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2022, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risultava essere residente a Milano presso il bene in oggetto in Corso di Porta Vigentina n. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1); la famiglia anagrafica era composta dal solo debitore esecutato.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 477, particella 173, subalterno 21.**

Dati classamento: **cat. A/2**, classe 7, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 184 m², totale escluse aree scoperte 178 m², rendita Euro 3.775,30

Indirizzo: Comune di Milano, C.so di P.ta Vigentina n. 21, Scala 2 - Piano S1 - 1
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: proprietà di terzi, giardino comune, vano scale, ascensore, giardino comune;

della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

(all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 21); all. 04 - Planimetria catastale Sub. 21; all. 05 - Estratto di mappa (fg. 477 mapp. 173)

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

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub. 57)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in box auto pertinenziale posto al piano interrato.

N.B.: si precisa che nell'atto di compravendita a rogito Notaio Omissis del 31.05.2019 il bene risulta acquistato per costituire pertinenza dell'abitazione (LOTTO 1 - Corpo 1), acquistata dal Sig. Omissis con atto a rogito Notaio Omissis del 31.03.1998.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a SORESINA (CR) il 10/08/1942, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 477, particella 173, subalterno 57.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 m², rendita Euro 180,09

Indirizzo: Comune di Milano, C.so di P.ta Vigentina n. 21, Piano S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

Parti comuni, altra unità immobiliare, parti comuni su due lati.

(all. 06 - Visura storica per subalterno (sub. 57); all. 07 - Planimetria catastale Sub. 57; all. 05 - Estratto di mappa (fg. 477 mapp. 173)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 40 mt. circa dal tram linea 24; a 300 mt. circa dal tram linea 16; a 350 mt. circa dal bus linea 65, a 250 mt. circa dalla metropolitana linea MM3 - fermata Crocetta; a 650 mt. circa dalla metropolitana linea MM3 - fermata P.ta Romana; a 1.6 Km. circa dal passante ferroviario di P.ta Romana.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5.5 Km dallo svincolo delle Tangenziale Est (A51) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare si compone di 7 piani fuori terra con piano terra a "pilotis" e vasta corte interna comune, in parte destinata a giardino con aiuole e piantumazioni varie ed in parte occupata da rampa di accesso ai boxes; è altresì presente piano interrato destinato a cantine e boxes auto. L'accesso pedonale avviene dal civico 21 di Corso di Porta Vigentina per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente; l'accesso carraio laterale avviene per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata. Dal piano terra a pilotis si raggiunge l'atrio condominiale accessibile per mezzo di porta in vetro con anta a battente, dove è presente volume vetrato adibito a guardiola del custode.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;

- copertura: piana a terrazzi;
- solai: in laterocemento;
- balconi: presenti sul fronte interno del fabbrico a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in muratura e in parte in bacchette metalliche;
- facciate: finitura in intonaco graffiato plastico colore terra di Siena;
- accesso pedonale al piano pilotis: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: porta in vetro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensori: 2 ascensori per ogni gruppo di scale;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 14.08.1968 e n. 2064 del 24.09.1974.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.); accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. Internamente il bene si compone di ampio soggiorno dotato di balcone prospiciente il giardino interno e corridoio di distribuzione alle stanze, cucina direttamente collegata ad un locale lavanderia, bagno, studio, camera singola con cabina armadio, camera matrimoniale con cabina armadio e secondo bagno. Sono presenti tre balconi: uno rivolto sul fronte Nord-Ovest con accesso dal soggiorno; uno con affaccio rivolto verso Nord-Ovest e Sud con accesso dalla camera matrimoniale ed uno con affaccio sul fronte Sud-Est con accesso sia dal locale cucina, sia dal pianerottolo comune del fabbricato per mezzo di porta in ferro e vetri con anta a battente. Tutti i balconi sono protetti da inferriate con cancelletto d'accesso avente anta singola a battente.

La scrivente segnala che, sia nella planimetria catastale acquisita (ultima in atti), sia nell'elaborato grafico allegato a L.E. 2064 del 24.09.1974 relative all'unità immobiliare, risulta presente un secondo accesso dal pianerottolo comune con ingresso diretto al locale cucina; alla data del sopralluogo tale accesso non è risultato visibile dall'interno e si ritiene sia stato chiuso mediante

pannelli. Dal pianerottolo comune tale ingresso risulta coperto da pannellatura in legno.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, inerenti la distribuzione interna, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: triplo affaccio a Nord-Ovest, Sud e Sud-Est;
- porta di accesso al soggiorno: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in alluminio;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica oltre a inferriate;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: soggiorno, corridoi, camera matrimoniale ed annesso bagno hanno rivestimento in boiserie di legno, camera singola e studio tinteggiate, bagno e lavanderia con rivestimento in ceramica, cucina con rivestimento in granito;
- pavimenti: prevalentemente in parquet di legno posato a correre eccetto cucina, lavanderia e bagno in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: impianto centralizzato;
- impianto di climatizzazione: canalizzato all'interno del controsoffitto con bocchette di areazione per l'emissione d'aria nei locali;
- bagno 1: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e box doccia con rivestimento interno in marmo;
- bagno 2 (camera matrimoniale): attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- lavanderia: attrezzata con lavatoio e con predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 3,18;
- condizioni generali: ottime.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in piastrelle di gres e pareti intonacate; è presente finestra in ferro con vetro singolo protetta da grata esterna in ferro.

Vano cantina:

- porta d'accesso: in ferro con anta a battente;
- pavimento: piastrelle di gres;

- pareti: intonacate;
- impianto elettrico: presente
- altezza dei locali: 3,08 mt. circa.
- condizioni generali: sufficienti.

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub. 57)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21, consistente in box auto pertinenziale, posto al piano interrato identificato con il numero 57. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune, per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in cls e pareti intonacate e tinteggiate; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in cls;
- altezza: h. mt. 3,26;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche: immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 20.01.2023 alla presenza del custode giudiziario Avv. Omissis; gli immobili sono stati resi accessibili dal

 il
te

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 (all. 09), implementata

dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente (*allegati 10 e 11*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 12*) valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data 31.03.1998

IV e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare _____
 _____ carico di Omissis.

N.B.: con l'atto sopra citato oltre all'appartamento in oggetto (LOTTO 1 - Corpo 1) il Sig. Omissis acquistava anche il box auto nel medesimo stabile di Corso di Porta Vigentina n. 21 identificato al Sub. 46 (LOTTO 2).

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti, all'atto sopra citato seguiva stipula di atto di donazione _____ in data 10.05.2007 n. 291/183 di repertorio, trascritto a Milano _____ con il quale il Sig. Omissis donava la nuda proprietà dei beni acquistati alla Sig.ra Omissis, riservando per sé stesso il diritto di abitazione. Tale atto risulta annotato di inefficacia del Trib. di Milano, trascritto _____ con il quale si dichiarava, ai sensi dell'art. 2901 C.C., l'inefficacia nei confronti di Omissis (ora Omissis) della donazione sopra riportata. Seguiva ulteriore annotamento di risoluzione Notaio Omissis _____ trascritto _____ on il quale i Sig.ri Omissis convenivano di risolvere la donazione ed il Sig. Omissis tornava a ad essere pieno proprietario dei beni siti in Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21.

4.2 Precedenti proprietari

Omissis proprietà per 1/1 dal 15.04.1987 al 16.04.1998

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis _____

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano _____

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (**sub. 57**)

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di atto di assegnazione a rogito del Notaio Omissis
 di repertorio, trascritto presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data
 a carico della Soc. Omissis

N.B.: nell'atto sopra citato si precisa che **il box auto acquistato costituisce pertinenza dell'abitazione acquistata dal Sig. Omissis sita nel medesimo condominio (LOTTO 1 - Corpo 1) con atto a rogito Notaio Omissis de'**

Si segnala inoltre che con il medesimo atto, oltre al box auto in oggetto (LOTTO 1 - Corpo 2), il Sig. Omissis acquistava altro box auto sito in Milano, P.za Firenze n. 19, identificato al fg. 217, mapp. 87, sub. 83 (LOTTO 3).

(all. 11 - Atto Notaio Omissis del 31.5.2019)

4.2 Precedenti proprietari

Omissis proprietà per 1/1 dal 5.06.2000 al 5.06.2019

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Omissis in data
 di repertorio, registrato a Milano
 e trascritto presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano

N.B.: come indicato nella certificazione notarile in atti, successivamente all'atto sopra citato la Soc. "Omissis" trasferiva la propria sede legale da Busto Arsizio a Milano con atto a rogito del Notaio Omissis in
 di repertorio trascritto presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Brescia, che fa stato fino al 10.06.2021 (all. 09), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente (allegati 10 e 11) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 12) valide fino al 15.02.2023, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale – dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 trascritta a Milano a favore di Omissis (ora Omissis) contro Omissis e Omissis (successivo annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a margine dell'atto 227575 del 4.06.2007 trascritto in data 4.07.2012 e sentenza di inefficacia dell' 11.06.2014).

Grava sulla quota di 1/1 dei beni identificati al fg. 477, mapp. 173 Sub.

21 (LOTTO 1 – Corpo 1) e 46 (LOTTO 2) oggetto della presente procedura esecutiva.

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

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

Nel corso della visura atti la scrivente ha rilevato:

Convenzione per assunzione di vincoli su terreno privato ineditato a seguito di costruzione di edificio arretrato dal filo stradale o dal confine di proprietà, con scrittura privata del Notaio Omissis in data 10.02.1972 n. 119918 di repertorio, a/F del Comune di Milano e a/C dei Sig.ri Omissis (in qualità di socio accomandatario della soc. "Omissis – Soc. in Acc. Semplice").

Nell'atto di premette che:

- i soggetti sopra citati risultavano proprietari dell'immobile sito in Milano, Corso di Porta Vigentina n.21, eretto su area distinta al Catasto Terreni – Sezione Vigentina con i mappali 8586 - 8587 - 3486 - 8588 – 3484;
- In data 31.05.1968 – atti 126049/2509/68 – hanno inoltrato il progetto per la costruzione di un edificio arretrato rispetto al confine di proprietà ed al filo stradale;
- In data 19.08.1968 hanno ottenuto Licenza Edilizia n. 2552;
- agli effetti del decoro edilizio ed in base al Regolamento Edilizio, deve assicurarsi che la costruzione non costituisca causa permanente di brutture, particolarmente per la messa in evidenza di frontespizi nudi delle costruzioni confinanti – come da impegnativa assunta dai signori con scrittura privata registrata a Milano il 30.05.1968 rep. n. 66534 Serie B nonché da prescrizione della stessa L.E. n. 2552;
- l'arretramento dal confine stradale crea una zona ineditata per cui sono necessari provvedimenti atti a impedire la messa in evidenza di frontespizi nudi appartenenti ad edifici di terzi confinanti lateralmente con la zona ineditata;
- il Comune ha richiesto, con nota del 27.04.1970 – atti 175165/18346/68 – di provvedere alla convenzione come impegnativa assunta.

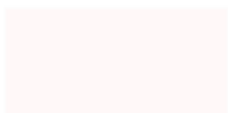
Tutto ciò premesso, con l'atto in oggetto si stipulava convenzione con il Comune di Milano, in base alla quale i proprietari si impegnavano:

- a consentire ai proprietari confinanti, su richiesta dal Comune e senza corrispettivo, di rivoltare, lungo il confine con la zona ineditata, gronde e modanature degli edifici da erigere ed eventualmente l'apertura di prospetti non necessari per la regolamentarietà dei locali;
- ad assumersi gli oneri per la sistemazione come sopra prevista;
- a non adibire nemmeno provvisoriamente la zona ineditata ad usi incompatibili a giudizio del Comune con il decoro civico.

(all. 13 - Convenzione del 10.02.1972 e richiesta di trascrizione dell'atto)

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

- **Iscrizioni:**



- **Pignoramenti**

Pignoramento () trascritto a Milano 1 in data () contro Omissis per la quota di 1/1 di piena proprietà in favore del Omissis.

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di fondo patrimoniale effettuato a Milano 1 il 26.06.1998 trascr. () - Notaio Omissis del ()

– presentato ad integrazione del fondo patrimoniale trascritto a Milano 1 in data 1.07.1997 (), per far fronte ai bisogni della famiglia ed in particolar modo della figlia Omissis nata il () 1987 fino al raggiungimento della maggiore età, come confermato con sentenza n. 3119/2017 nella quale viene indicato *“il fondo patrimoniale è cessato nel 2005 al compimento del diciottesimo anno di Omissis: pertanto, in quella data, i beni in oggetto di revocatoria sono rientrati nella piena disponibilità di Omissis”*.

Grava sui beni identificati al fg. 477, mapp. 173 Sub. 21 (LOTTO 1 – Corpo 1) e 46 (LOTTO 2) oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile sub. 2 (all. 12) valide fino al 15.02.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 09) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Geom. Omissis Via Omissis, Milano.
I dati comunicati sono i seguenti:

Millesimi di pertinenza appartamento: 27,92

Millesimi di pertinenza box auto: 1,18

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: € 6.650,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione box auto: € 169,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: dai consuntivi degli ultimi due anni ricevuti dall'amministratore dello stabile non risultano spese insolute per i beni in oggetto; il debitore risulta anzi creditore di Euro 1.022,67 per l'appartamento e di Euro 6,08 per il box.

Si precisa che sono stati inviati alla scrivente i consuntivi degli anni 2020/2021 e 2021/2022; non è pervenuto preventivo per la nuova gestione condominiale

2022/2023.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 14 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di licenza edilizia del 14.08.1968 e n. 2064 del 24.09.1974.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "NAF – Nuclei di Antica Formazione" tra gli "Edifici e ambiti di rilevanza civile, religiosa, storica e culturale" con "Sensibilità paesaggistica molto alta".

Ricade tra:

- aree di protezione (200 m, 60 m o criterio cronologico) – Norme in materia ambientale (Dlgs n. 152/2006) e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/21693/2003 – Allegato 1);
- Aree a rischio archeologico soggette a controllo archeologico preventivo (Regolamento Edilizio (art. 66) – Zona a rischio archeologico (ZONA B).

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio relativo agli atti di fabbrica tramite procedura telematica in data 30.11.2022 - P.G 645837 /2022 e ha effettuato accesso atti presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius in data 9.01.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

• **Licenza per Opere Edilizie n. 2552 del 14.08.1968 – Atti n. 126049/2509/68**

Intestazione: Sig. Omissis

La Licenza Edilizia in oggetto veniva rilasciata per *“costruzione di fabbricato di tre e sette piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici, servizi, porticati a piano terra con autorimesse interrato e recinzione di proprietà”*.

(all. 15 – Licenza edilizia n. 2552 del 14.08.1968 ed elaborati grafici)

• **Licenza per Opere di Demolizione Parziale del 16.04.1969 – Atti n. 35571/739**

Intestazione: Sig. Omissis

La licenza di parziale demolizione in Corso di Porta Vigentina n. 21 veniva rilasciata per la *“demolizione di uno stabile in una proprietà che, secondo le previsioni del P.R.G. vigente risulta in parte destinata ad edilizia residenziale intensiva (65.000 mc/ha) con le nuove N.T. ed in parte a verde privato”* OMISSIS *“risultano esistenti alcune piante d'alto fusto adiacenti all'edificio che si chiede di demolire. Sarà pertanto opportuno che dette piante non vengano manomesse, poiché cadono sull'area vincolata a verde private dal P.R.G.”*

(all. 16 - Licenza edilizia per demolizione parziale del 16.4.1969)

Successivamente al rilascio della L.E. n. 2552, come rilevato da documenti interni e comunicazioni contenuti all'interno del fascicolo edilizio visionato nel corso della visura atti, la scrivente ha rilevato quanto segue:

- in data 10.10.1969 il Comune, a seguito di segnalazioni ricevute e di sopralluogo effettuato, constatato che la superficie coperta del progetto occupava un'area maggiore di quella prevista dal P.R.G., con conseguente riduzione della superficie a verde privato e che le opere di costruzione iniziate erano limitate ad una modesta parte di scavi e fondazioni, annullava la L.E. n. 2552;
- in data 24.02.1970 i proprietari inoltravano variante alle opere autorizzate con L.E. n. 2552, successivamente annullata. La variante consisteva nella riduzione delle aree coperte con variazione della distribuzione interna;
- in data 20.04.1970 il Comune adottava la variante di P.R.G.;
- in data 10.07.1970 il Consiglio di Stato annullava il provvedimento del 10.10.1969 e in data 9.12.1970 riprendevano i lavori come da L.E. n. 2552;
- a seguito di ulteriore richiesta di sospensione delle opere, in data 24.12.1970 il Sindaco chiedeva al Prefetto l'adozione di un provvedimento di sospensione dei lavori e salvaguardia della variante di P.R.G.;
- in data 9.02.1971, ritenuto che il progetto in corso di realizzazione compromettesse l'attuazione della variante al P.R.G. veniva emanato Decreto Prefettizio di sospensione lavori sino al 31.12.1971;
- nelle date del 17.08.1971 e dell'8.09.1971 i proprietari presentavano sia al Consiglio di Stato che al Ministero LL.PP., ricorso avverso al provvedimento prefettizio del 9.02.1971;
- in data 9.02.1971 veniva presentato al Consiglio di Stato ricorso avverso il silenzio-rifiuto del Ministero LL.PP.;
- in data 18.11.1971 il Consiglio di Stato emanava ordinanza con la quale si accoglieva la richiesta di sospensione del Decreto Prefettizio e il 25.11.1971 il D.L.

comunicava la ripresa delle opere.

Seguivano ulteriori istanze e ricorsi in merito alla variante del P.R.G. adottata o il 20.04.1970.

Successivamente:

- in data 2.03.1973, a seguito di sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico nello stabile in oggetto, veniva ingiunto ai proprietari di presentare tipi aggiornati del progetto, tipi presentati in data 9.04.1973 per varianti planivolumetriche, modifiche interne e di facciata, alle opere già autorizzate con la L.E. d. 2552 del 14.08.1968;
- a seguito di sopralluogo e verifica delle opere eseguite, in parte in conformità a quanto riportato nella L.E. n. 2552 ed in parte alla variante, si constatava che l'esecuzione di queste ultime opere non risultava ancora autorizzata da relativa licenza, la cui richiesta veniva presentata in data 11.04.1974, come di seguito indicata.

• **Licenza per Opere Edilizie n. 2064 del 24.09.1974 – Atti n. 70794/7778/73**

Intestazione: S.a.s. Omissis

A seguito di istanza presentata in data 11.04.1973, il Comune di Milano rilasciava la P.E. in oggetto per l'esecuzione di *“modifiche planivolumetriche, interne e di facciata a variante delle opere autorizzate il 14.8.68 con lic. n° 2552 atti 126049/2509/68”*.

N.B.: la scrivente segnala che all'interno del fascicolo della L.E. n. 2064 non sono stati rilevati elaborati grafici relativi al piano interrato del fabbricato.

(all. 17 - Licenza edilizia in variante n. 2064 del 24.09.1974 ed elaborati grafici)

• **Licenza di occupazione n. 22 del 30.01.1976 - Atti 26219/5955/1975**

Viste le opere edilizie autorizzate in data 14.08.1968 e 24.09.1974 riguardanti lo stabile di Corso di Porta Vigentina n. 21, a seguito di richiesta presentata il 19.02.1975 per il rilascio del certificato di abitabilità, in data 30.01.1976 – atti 26219/5955/1975 - il Comune di Milano rilasciava per il fabbricato in oggetto, Licenza di occupazione n. 22.

(all. 18 - Licenza di Occupazione n. 22 del 30.01.1976 e verbali di terza visita)

Successivamente a sopralluogo effettuato presso il bene in oggetto, in data 24.01.2023, la scrivente ha richiesto accesso agli atti edilizi al Municipio 1 del Comune di Milano a mezzo PEC - PG 41843/23 per verificare l'esistenza di pratiche edilizie relative a modifiche interne relative all'appartamento di P.ta Vigentina n. 21. In data 15.02.2023 il preposto ufficio comunicava a mezzo PEC che *“la ricerca di oggi non ha portato a risultati positivi, è stata trovata una sola parte di fascicoli per Corso di Porta Vigentina, purtroppo solo i civici pari, fatto anomalo”*; il giorno successivo 16.02.2023 la scrivente riceveva ulteriore comunicazione con la quale il Municipio 1 informava che *“in seguito alla richiesta di accesso agli atti del 24/01/2023, PG 41843/23, sono state effettuate delle verifiche tramite il software di protocollo, individuando il numero di PG 25258.400/00, presentata presso gli sportelli del Consiglio di*

Zona 1 il 3 Febbraio 2000. La Denuncia di Inizio Attività risulta intestata a Omissis, ai sensi dell'art. 2 della Legge 662/96 per lo stabile situato in Corso di Porta Vigentina 21, a firma come tecnico progettista dell'Arch. Omissis. Tuttavia, occorre precisare che dalle ricerche effettuate presso l'Archivio, sono stati rinvenuti solo ed esclusivamente i fascicoli che riguardano gli stabili ai civici pari. Ne consegue che i restanti fascicoli di Corso di Porta Vigentina al momento non sono collocati dove previsto e pertanto risultano irreperibili”
(all. 19 - Comunicazioni Municipio 1 per reperimento P.E. per modifiche interne)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia in variante n. 2064 del 24.09.1974; tali difformità sono le medesime rilevate rispetto alla planimetria catastale presentata in data 11.03.1973 e riguardano la distribuzione interna dei locali. Per una corretta rappresentazione del bene e l'individuazione delle modifiche rilevate, si rimanda alla fig. 2 del successivo paragrafo 7.3.

La scrivente segnala che, come meglio precisato al precedente paragrafo, ha ricevuto comunicazione dal Municipio 1 di Milano con la quale è stata informata della presenza, all'interno del sistema informatizzato del Comune, di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 2 della Legge 662/96 - PG 25258.400/00 del 3.02.2000 - presentata presso gli sportelli del Consiglio di Zona 1 ed intestata al Sig. Omissis, inerente lo stabile in Corso di Porta Vigentina 21 a firma del progettista Arch. Omissis. La DIA segnalata risulta al momento irreperibile; a seguito di colloquio telefonico intercorso con il tecnico comunale del Municipio 1, è emerso che la ricerca del fascicolo (presumibilmente condizionata da recente trasloco degli uffici) proseguirà, unitamente a tutti i fascicoli attualmente irreperibili; qualora la scrivente ricevesse la P.E. in oggetto prima della data dell'udienza fissata, provvederà ad integrare la relazione di stima.

In via cautelativa, a fronte della momentanea irreperibilità dalla DIA sopra citata, della quale non si conoscono i contenuti (non essendo in grado di stabilire se le modifiche interne presentate con tale pratica edilizia corrispondano allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo), la sottoscritta ritiene di stimare i costi di regolarizzazione edilizia del bene mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Le difformità rilevate dal punto di vista edilizio sono così **regolarizzabili:**
presentazione di pratica edilizia in sanatoria CILA a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 1.800,00 circa a cui dovrà essere aggiunta la

sanzione pari ad Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.800,00 circa.

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub. 57)

La scrivente segnala che, relativamente al piano interrato dello stabile, nel corso della visura è stata rilevata esclusivamente tavola grafica allegata alla L.E. originale n. 2552 del 14.08.1968; all'interno del fascicolo non sono stati rilevati elaborati grafici allegati alla L.E. in variante n. 2064 del 24.09.1974. Tuttavia, vista la licenza di occupazione n. 22 del 30.01.1976, si deve presumere la conformità del piano interrato.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub. 21)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dei locali, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.03.1973. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alla fig. 2 seguente.

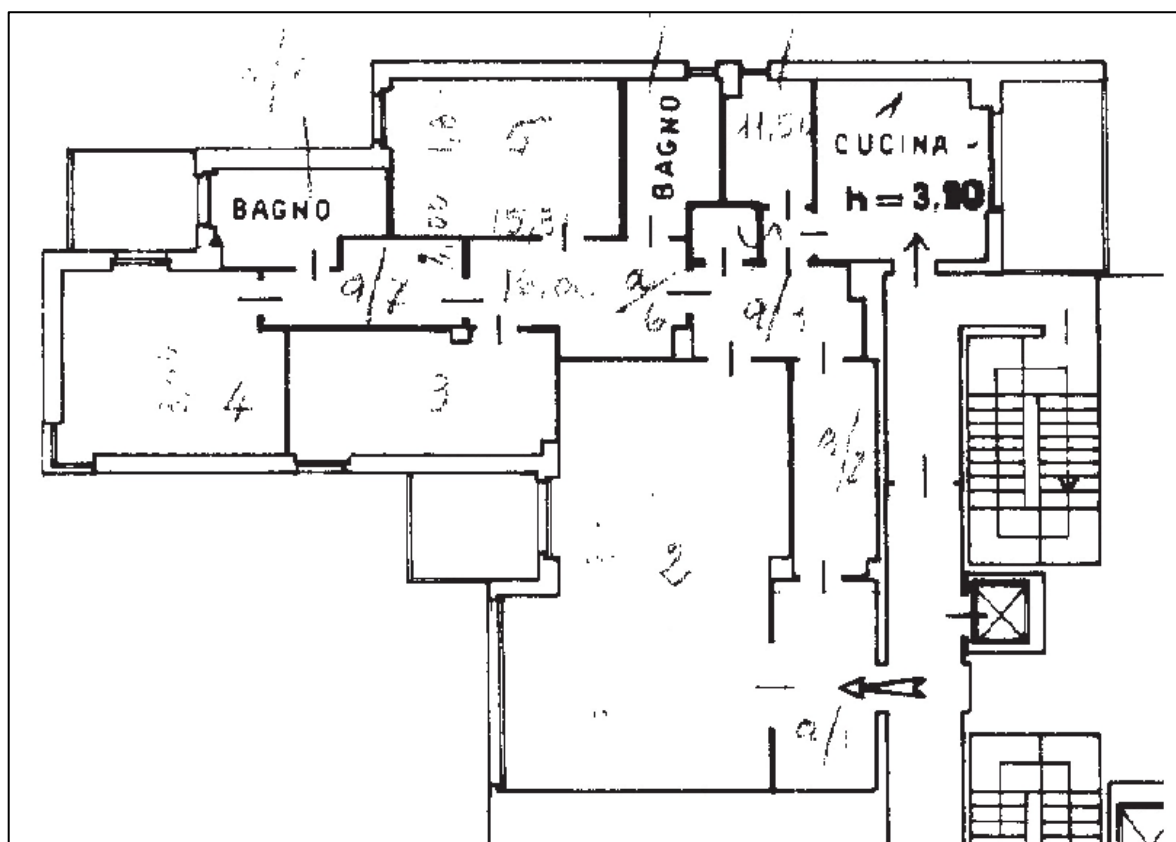


Fig. 1 – Planimetria catastale presentata il 11.03.1973

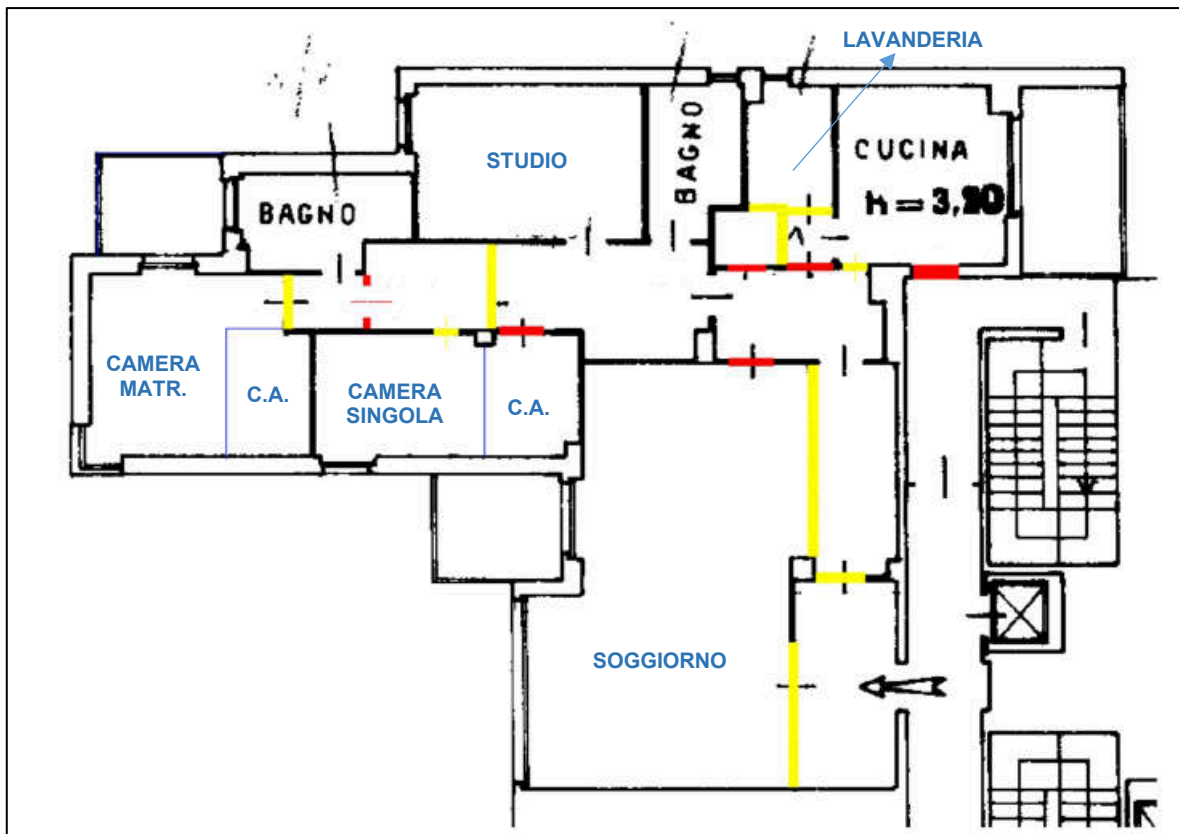


Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 20.01.2023

Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna
Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali

Costo e oneri totali stimati: Euro 1.600,00

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell' Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub. 57)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.03.1973.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	171,69	100%	171,69
Balconi	mq.	17,76	30%	5,33
Cantina	mq.	8,00	25%	2,00
		197,45 mq. lordi		179,02 mq. commerciali

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (**sub. 57**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	14,50	100%	14,50
		14,50 mq. lordi		14,50 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Milano – Fascia/zona: Centrale/PORTA VIGENTINA, PORTA ROMANA - Codice zona: B20 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato ottimo:

valore di compravendita da € 5.900,00/mq. a € 7.900,00/mq;

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 2.650,00/mq. a € 3.600,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2022 – Comune di Milano/Settore Sud – Mercalli/Quadronno

Quotazioni di Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio

valore di compravendita da € 4.250,00/mq. a € 6.000,00/mq.

Quotazioni di box di stato normale:

valore di compravendita da € 35.000,00 a € 55.000,00.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 1 (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento p.1°	A/2	179,02	€ 9.000,00	€ 1.611.180,00
Box auto	C/6	14,50	€ 5.000,00	€ 72.500,00
				€ 1.683.680,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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 1 (Corpi 1 e 2)	€ 1.683.680,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 84.184,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.400,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.595.096,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o 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

Omesso in quanto l'immobile risulta libero.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Omissis dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 20 febbraio 2023

I'Esperto Nominato
arch. Omissis

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie LOTTO 1

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno (sub. 21);
- all. 04 - Planimetria catastale Sub. 21;
- all. 05 - Estratto di mappa (fg. 477 mapp. 173);
- all. 06 - Visura storica per subalterno (sub. 57);
- all. 07 - Planimetria catastale Sub. 57;
- all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Gorgonzola);
- all. 09 - Certificazione notarile in atti
- all. 10 - Atto Notaio Omissis del 31.03.1998;
- all. 11 - Atto Notaio Omissis del 31.05.2019;
- all. 12 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 13 - Convenzione del 10.02.1972 e richiesta di trascrizione dell'atto;
- all. 14 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 15 - Licenza edilizia n. 2552 del 14.08.1968 ed elaborati grafici;
- all. 16 - Licenza edilizia per demolizione parziale del 16.4.1969;
- all. 17 - Licenza edilizia in variante n. 2064 del 24.09.1974 ed elaborati grafici;
- all. 18 - Licenza di Occupazione n. 22 del 30.01.1976 e verbali di terza visita;
- all. 19 - Comunicazioni Municipio 1 per reperimento P.E. per modifiche interne.

Milano, 20 febbraio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Omissis

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 565/2021

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Laura Cesira Stella

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
Conformità edilizia

LOTTO 1

Unità immobiliari in Comune di Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (sub.21)

Corpo 2: Box auto pertinenziale posto al piano interrato (sub.57)



Esperto alla stima: **Omissis**
Codice fiscale
Studio in Via Omissis

La scrivente, esperto nominato per la presente procedura, richiama ed integra quanto indicato al paragrafo “**7 – Verifica urbanistica, edilizia e catastale**” della relazione di stima Lotto 1 depositata in data 20.02.2023, a seguito di reperimento di pratica edilizia D.I.A. PG 25258.400/00 (afferente il Corpo 1 – appartamento in Milano, Corso di Porta Vigentina n. 21 **foglio 477, particella 173, subalterno 21**), da parte del Municipio 1, ricevuta dalla sottoscritta in data 20.02.2023, successivamente al deposito della Relazione di stima da parte della scrivente.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il Municipio 1

- **Denuncia Inizio Attività prof. n. 000424 del 2.02.2000 – P.G. 0025258 DEL 3.02.2000**

Intestazione: Omissis

Denuncia Inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 2 comma 60 legge 23.12.1996 n. 662 e successive modif. e integrazioni

La P.E. in oggetto è stata presentata per opere interne all'immobile di proprietà Omissis, sito in Milano Corso di Porta Vigentina n° 21 piano 1° ad uso abitazione, identificato catastalmente al foglio 477, particella 173, subalterno 21, per opere interne consistenti in:

- “1) *eliminazione ripostiglio e gabinetto di servizio, con trasformazione in lavanderia – stenditoio – ripostiglio;*
- 2) *spostamento porta di accesso alla cucina;*
- 3) *spostamento porta di accesso a due camere da letto”.*

(all. 1 – D.I.A. prof. n. 000424 del 2.02.2000, elaborati grafici e comunicaz. Inizio lavori)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub. 21**)

A seguito del reperimento della D.I.A. sopra indicata da parte del Municipio 1, trasmessa il 20.02.2023, la scrivente ha esaminato gli elaborati grafici allegati (planimetria stato precedente, planimetria interventi e planimetria stato futuro) ed ha riscontrato alcune lievi difformità rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo presso l'abitazione (sub. 21); tali difformità riguardano la distribuzione interna del vano disimpegno e dell'accesso alla “camera A”. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alle figure “a” e “b” di seguito riportate.

A fronte delle irregolarità riscontrate anche rispetto all'ultima pratica edilizia rilevata, restano invariati i costi precedentemente stimati per la regolarizzazione edilizia del bene, mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

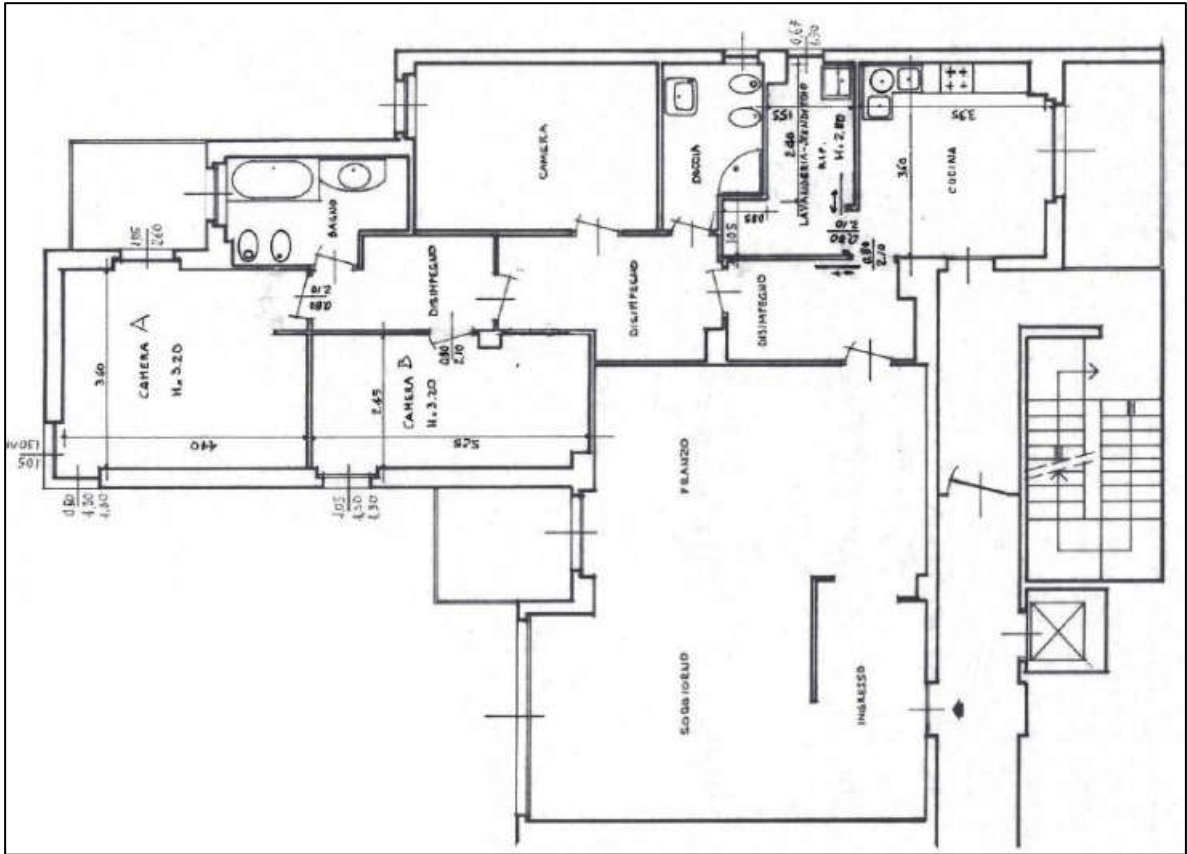


Fig. a – Planimetria allegata alla DIA del 2.02.2000

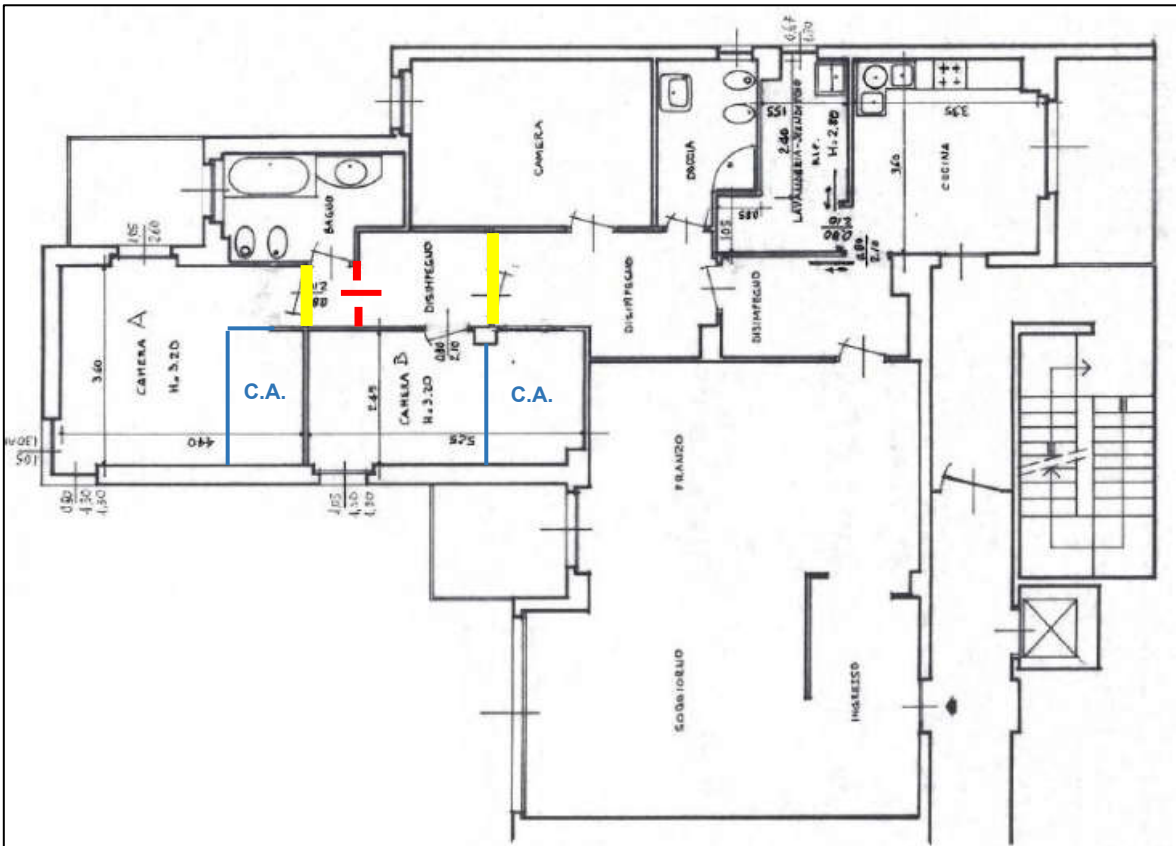


Fig. b – Stato dei luoghi al sopralluogo del 20.01.2023

Le difformità rilevate dal punto di vista edilizio sono così **regolarizzabili**:
presentazione di pratica edilizia in sanatoria CILA a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 1.800,00 circa a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.800,00 circa.

I costi per la regolarizzazione catastale restano altresì invariati

Costo e oneri totali stimati: Euro 1.600,00 circa.

* * *

Tutto quanto sopra premesso è da ritenersi congrua la determinazione del valore di stima del LOTTO 1 così come espressa nella relazione di stima già depositata dalla scrivente in data 20.01.2023

9.3 Valutazione LOTTO 1 (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento p.1°	A/2	179,02	€ 9.000,00	€ 1.611.180,00
Box auto	C/6	14,50	€ 5.000,00	€ 72.500,00
				€ 1.683.680,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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 1 (Corpi 1 e 2)	€ 1.683.680,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 84.184,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.400,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.595.096,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o 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.

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

Milano, 22 febbraio 2023

L'Esperto nominato
arch. Omissis

ALLEGATI

all. 01 - D.I.A. prot. n. 000424 del 2.02.2000 ed elaborati grafici.