

TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 695/2023

Giudice dell'esecuzione
DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

bene immobile situato in
Milano, Via Comune Antico n.13



Custode

DOTT. CARLO DI PATRIZI

Esperto Nominato

ARCH. STEFANIA LUCCHINI

archstefanialucchini@libero.it

Albo degli Architetti della Provincia di LODI al n. 254 / Albo del Tribunale, N. 107/VR

INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI:	5
3. STATO OCCUPATIVO:	8
4. PROVENIENZA:	8
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
6. CONDOMINIO:.....	10
7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:.....	10
8. CONSISTENZA.....	14
9. STIMA	14
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'	17
CRITICITA' DA SEGNALARE	17
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	18

INDICE SINTETICOLotto **001**

Corpo:	A	Unità Imm.re senza pertinenza Via Comune Antico n. 13-Milano
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Livello		Piano 3
Categoria:		Abitazione di tipo economico [A/3]
Dati Catastali:		foglio 194 , particella 69 subalterno 719
Corpo:	B	Nessuno

Corpo A**Stato occupativo:****OCCUPATO** dal debitore esecutato**Contratti di locazione in essere**

nessuno

Comproprietari

nessuno

conformità edilizia:

verificata - difforme

conformità catastale:

verificata - difforme

superficie comm.	corpo A	mq	23,00
superficie a corpo	corpo B	mq	====
valore di mercato stimato		€	41.000,00
valore di mercato per quota:		€	41.000,00
Prezzo da Libero		€	40.500,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
Prezzo da occupato:		€	00.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 00%)			

Beni immobili siti in MILANO
Via Comune Antico al N. 13
LOTTO N° 001

CORPO A Appartamento in condominio P. 3° foglio 194 mappale 69 sub.719



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano via Comune Antico n.13, in zona periferica, trattasi attualmente di Unità immobiliare [A/3] in condominio collocata al piano terzo di un fabbricato residenziale, a cortina con sedime di corte interno. L'alloggio è composto da un locale con parete attrezzata, un servizio, senza accessori; nessun abbinamento di vano cantina o soffitta.

- L'unità immobiliare sviluppa una superficie Catastale desunta dalla visura di mq 25,00-P 13 (Escluse aree scoperte mq 25,00)

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale/visura depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutato:

CF:
intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2
CF:
intestatario per il diritto proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- Indirizzo

- Comune di Milano, via Comune Antico n. 13 – P. 3
- **intestatari**
 - o _____, nato in _____ il _____ CF: _____
 - o _____, nata in _____ il _____ CF: _____
 - **dati identificativi**

Fg. n. **194**; Mapp. n **69**; Sub. **719**
 - **dati di classamento**

Zona Censuaria 3, Categoria A/3; classe 3; consistenza 1,5 vani; Superficie catastale totale: 25 mq; Superficiecatastale totale escluse aree scoperte: 25,00 mq; rendita € 170,43;
 - **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

Appartamento:

Altro appartamento, disimpegno in comproprietà, parti comuni, cortile comune;

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

- **dati identificativi**

Fg. n. **194**; Mapp. n **69**; Sub. **28**

 - o Variazione del 05.12.2003 Pratica n. 931061 in atti dal 05.12.2003 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (N.66301.1/2003)

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

CORPO B

Descrizione del bene: nessuno

Quota e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

nessuno

Coerenze da nord in senso orario come da atto notarile:

nessuno

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica, in adiacenza in zona Greco

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: in generali buoni

Principali collegamenti pubblici: Bus 43/53/81; treno R14 S8/S9; Metro M1-M3-M5; Tram 1-5-95

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, a tipologia condominiale, di quattro piani fuori terra con piano sottotetto e terrazze oltre ad un piano primo sotto strada, risalente ad epoca degli anni 20/30 del secolo scorso

- **struttura:** non a conoscenza;
- **copertura:** presenza di terrazzi
- **facciate interne:** presenza di intonaco, nella maggior consistenza senza tinteggiatura
- **accesso:** fabbricato a cortina con androne comune
- **scale interne condominiali:** a sezione rettangolare dell' epoca di costruzione per l' accesso alle unità
- **ascensore condominiale:** presente
- **portineria dedicata:** non presente
- **accesso ai disabili:** non accessibile

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione economica popolare [A/3], avente accesso dalla pubblica Via, a tipologia cortina risalente ad epoca antecedente agli anni 30 del secolo scorso su iniziativa privata

Corpo A

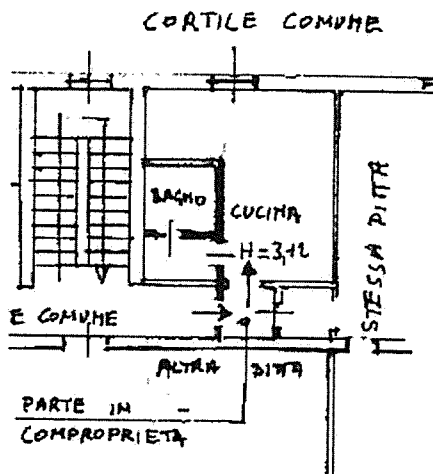
Appartamento senza pertinenza

- **esposizione:** mono affaccio
- **altezza dei locali:** cm 297 circa
- **condizioni generali:** da ristrutturare
- **porta d'accesso:** blindata
- **porte interne:** in legno e vetro (per il locale bagno)
- **tavolati interni/pareti:** pareti tinteggiate
- **rivestimento ceramico:** in bagno ad altezza cm 200 c.
- **rivestimento ceramico parete cottura:** altezza cm 160
nota perito= l' altezza del rivestimento andrà adeguata al RLI vigente
- **plafoni:** tinteggiati, presente un po' di umidità
- **pavimenti:** ceramica incollata al preesistente rivestimento
- **infissi esterni:** legno con vetro semplice
- **sistemi di oscuramento:** persiane in legno da mantenere/sostituire.
- **inferriate:** =====
- **zanzariere:** ===
- **servizio igienico n 1:** =====
- **finitura tavolati interni:** pareti con tinteggiatura
- **finitura plafoni:** solaio tinteggiato
- **imp. citofonico:** presente
- **imp. elettrico:** presente
- **imp. idrico:** presente
- **imp. termico:** presente, non attivo la caldaia serve solo l' acqua sanitaria
nota perito= l' impianto a gas dovrà essere rimosso
- **Corpi radianti:** presenti in alluminio
- **Valvole termostatiche:** ===

- acqua calda sanitaria: caldaietta per l'acqua sanitaria presente
- impianto di condizionamento: =====

PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO IL N.C.E.U.

PIANO TERZO



Breve descrizione della zona

Ci troviamo a Segnano, una piccola frazione dell'antico Comune di Greco Milanese, oggi un quartiere non lontano dalla Bicocca e da Pratocentenaro. La via Comune Antico si connette col centro del distretto di Greco attraverso un ponte pedonale che scavalca la ferrovia. Il comune di Greco Milanese venne aggregato a Milano nel 1923 (assieme ad altri comuni limitrofi). Da allora anche Segnano è stata interessata dallo sviluppo edilizio e industriale della periferia milanese, risultandone interamente fagocitato e mantenendo soltanto qualche residuo del vecchio tessuto rurale in corrispondenza del tratto terminale della *via Cozzi* e di *via Comune Antico*.

Certificazioni energetiche

Corpo A:

Nota perito: alla data della presente relazione consultato il sito del Cened è risultato in manutenzione pertanto non è possibile accertare se l'unità sia dotata di APE/ACE. Sul punto l'esperto provvederà ad aggiornare la questione ed a depositare breve nota di aggiornamento.

Tuttavia, qualora il bene oggetto di stima non sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n.3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola, non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Corpo B: NESSUNO

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

Certificazioni di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

Certificato di Agibilità/abitabilità

Agibilità n. 631/1934 del 06.06.1934 (si segnala che la licenza di occupazione è riferita al Piano Rialzato e al Piano Primo di altro edificio-blocco interno alla corte) -doc. all.-

Caratteristiche descrittive interne

Corpo B

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/03/2023, congiuntamente al custode nominato, era presente un solo debitore esecutato; in luogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

L' alloggio risulta occupato da uno dei due debitori esecutati, **all'interno i locali sono stati rinvenuti con arredo.**

I beni verranno valutati giuridicamente liberi.

Esistenza di contratti di locazione

Non Risultano contratti di locazione per i beni oggetto di procedura in capo agli esecutati, in qualità di dante causa, così come da attestazione di ricerca negativa pervenuta alla scrivente dall'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 08/08/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, prodotta in atti dal creditore procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato del 30.03.2024.

Attuali proprietari

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

I sigg.

acquistano il bene dai Sigg. _____ e _____ E _____ con **atto di compravendita** a firma del Dott. L. Quaggia (Notaio in Milano) in data _____ al N. Rep. _____ Racc. _____ registrato a Milano in data _____ al n. _____ Serie 1T; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data _____ ai nn. _____ /;

Riferito limitatamente a : corpo unico

Precedenti proprietari (nel ventennio):

Per la quota di 1/1

i SIGG. _____ (per la quota di 1/1 usufrutto) _____ (per la quota di 1/1 della nuda proprietà) acquistano il beni dal SIG. _____ con **atto di compravendita** a firma del Dott. Michele Capasso (Notaio in Milano) in data _____ al N. _____ ; registrato a Milano il _____ al n. _____ Serie 2v; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data _____ ai nn. _____

Riferito limitatamente a : fg. 4 mappale 69 sub. 28 (precedente identificativo catastale)

Eventuali note:

nessuna

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale redatta in data 08.08.2023 e successiva integrazione ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. , prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato in data 30.03.2024.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

nessuna

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

Ipotecche volontarie:

Ipoteca volontaria iscritta il _____ ai nn. _____ derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto a firma del Notaio Quaggia (in Milano) in data _____ 4 rep. _____; registrato a Milano 4 in data _____ al n. _____ rie 1T; a favore della **BANCA POPOLARE DI INTRA SOC. COOP. PER AZIONI ARL** contro i SIGG.

e

Grava: fg. 194, mappale 69, sub. 719.

Nota perito: dall'atto di pignoramento si evince

La Banca popolare di Intra Spa è stata fusa in Veneto Banca Holding Sociaeta Scpa in data 29.10.10;

_ che Veneto Banca Holding Scpa è diventata Banca Scpa in forza di atto di variazione di denominazione sociale con atto del 25.01.2011.

_ che Veneto Banca Scpa è diventata Veneto Banca Spa in forza di atto di variazione di denominazione sociale a seguito di delibera assembleare del 19.12.2015

_ che Veneto Banca Spa ha stipulato in data 29.12.2016 un contratto di cessione crediti in blocco fra qui anche quello sopra descritto.

_ che all'atto di cessione Flaminia (la cessionaria) conferiva mandato alla cedente Veneto Banca Spa di gestire i crediti ceduti

_ che successivamente è stata disposta la liquidazione coatta amministrativa di Veneto Banca Spa, che Flaminia ha conferito procura FBS SPA per la gestione dei crediti

_ che FBS Spa è diventata IFIS NPL Servicing Spa

_ che Flaminia Spv Srl ha ceduto in blocco ad AMCO Asset M. C. Spa la totalità dei crediti della cedente che erano già gestiti da AMCO e dalle società in precedenza nominate .

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

Pignoramenti:

Pignoramento del _____ rep. _____ ; trascritto il _____ ai nn. _____ contro i SIGG. _____ e _____ del diritto di

piena proprietà in favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Grava: fg. 194, mappale 69, sub. 719.

Altre

trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

Nessuno

Altre

trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni

nessuna

6.CONDOMINIO:

L'immobile è amministrato dallo Studio Citarella Gestioni con sede in Milano, che ha riscontrato alle richieste della scrivente con le seguenti informazioni: "

Denominazione del complesso residenziale: COMUNE ANTICO, 13

Millesimi di pertinenza dell'immobile in oggetto: 16,5960/1000

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2023/24	€ 1.000,00 C.
---	---------------

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	€ 2.602,91
--	------------

Nota perito:

si riporta la quota di € 2602,91 a titolo orientativo e non definitivo dato che dal prospetto amministrativo condominiale è pervenuto un conteggio a consultivo derivate dalle precedenti gestioni, con gli acconti versati come stabilito dal piano di rientro

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile:	nessuna
---	---------

Cause in corso

nessuna

Eventuali problematiche strutturali

Nessuna a conoscenza

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**Dal Regolamento di Condominio si evince: ART. 4 PATTI SPECIALI**

Il cortile e l'androne comune sono gravati, a favore dello Stabile di Via Romani, 3- insistente sul mappale 68, da servitù per la posa e l'installazione di condutture per la rete fognaria, idrica e distribuzione del gas a carico del mappale 69 ed a favore del fondo al mappale 68 (stabile di Via Felice Romani 3) esiste servitù di passo pedonale e carraio (quest'ultimo limitatamente alle operazioni di carico e scarico merci) da esercitarsi sul cortile comune adiacente, nonché il diritto di aprire un portone d'ingresso che metta in comunicazione lo stabile insistente sul mappale 68 con la Via Comune Antico.

Nota perito:

si segnala che in allegato al Regolamento di Condominio sono allegate le planimetrie dello stabile nonché la tabella del riparto millesimale afferente però alla precedente situazione edilizia RIF. SUB. 28

ATTUALI MILLESIMI DI COMPROPRIETA:16,5960

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

Regolamento di condominio

Allegato

6.1 SUPERCONDOMINIO: non presente**7. VERIFICA URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE:**

PGT: azzonamento - prescrizioni - vincoli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO-PIANO DELLE REGOLE-NORME TECNICHE

Il Consiglio comunale del Comune di Milano, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli

1)Zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso. Aree intorno agli osservatori astronomici (art. 9.3 L.R. N. 31/2015)

2) Fascia di rispetto cimiteriale 200m Cimitero di Greco (RD N. 1265/1934 L.R. N.33/2009; L.R. N.6/2004)

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

NOTA

Per un'analisi più approfondita degli elementi appena sopra riportati e di tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Milano si rimanda ad un'attenta ed integrale lettura di tutti i documenti scaricabili dal sito del comune stesso al link di seguito richiamato

<https://www.pgt.comune.milano.it/>

In riferimento all'aggiornato quesito peritale il cui testo recita: "verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020:

Il perito nominato riferisce che i beni staggiti non rientrano nella fattispecie di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata tuttavia dalla documentazione acquisita dai rogiti notarili, parrebbero non sussistere finanziamenti agevolati/convenzionati pervenuti da nessun ente.

La costruzione del complesso immobiliare, di cui l'unità ne è oggetto di relazione, è anteriore al 01.09.1967.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del comune di Milano

Premesso che:

dall'atto di compravendita del 2004 si evince; "

_ la costruzione delle opere relative a quanto in oggetto è stata iniziata anteriormente al 01.09.1967

_ a seguito di frazionamento di unità immobiliare e opere di ristrutturazione interne è stata presentata DIA al Comune di Milano in data 03.12.2003 n. 855782/2003 di prot.

La scrivente ha richiesto informazioni anche presso l'archivio storico civico di Milano per avere informazioni sulla presenza di eventuali atti di fabbrica per immobili anteriori al 1927, con il seguente riscontro a mezzo mail del 31.01.2024: "

In merito alla richiesta di atti edilizi dello stabile di via Comune Antico 13, la informo che risulta costruito prima del 1923 nel comune di Greco Milanese e quindi gli atti di fabbrica allo stato attuale si possono considerare irreperibili.

Le preciso che la documentazione dei comuni aggregati a Milano con Regio Decreto n. 1912 del 2 settembre 1923, compreso Greco Milanese, non è mai pervenuta presso questo Archivio Storico Civico e si presume sia andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale.

Di pratiche edilizie post 1927, risulta soltanto una costruzione di edificio ad uso abitazione credo interno del 1933, con piano rialzato e primo piano, eventualmente da richiedere all'Edilizia Privata".

a seguito di istanza di accesso atti all'ufficio visure si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto:

➤ **DIA PROT N. 855762/2003 n. progressivo 8801/2003 DEL 03.12.2003** per lavori di: Frazionamento di unità imm.re uso abitazione in due unità imm.ri uso abitazione – formazione di nuovi tavolati e demolizioni, formazione di bagni interni alle unità imm.ri;

intestata alla Sig.ra

Documentazione pervenuta (in formato digitale):

_DOMANDA DIA

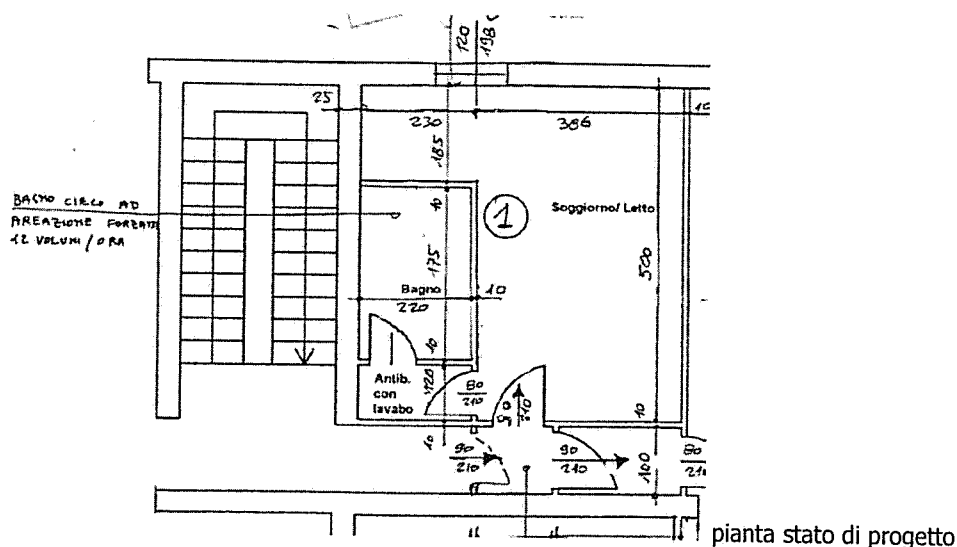
_DELEGA della proprietà per la firma della pratica

_ELABORATI GRAFICI, in duplice copia

Nota perito= la pratica non risulta completata con la documentazione inerente all'intervento in oggetto, oltre alla dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo amministrativo.

La pratica risulta scaduta e superata.

Alloggio



ANALISI DELLE CONFORMITÀ:

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi a seguito del rilievo eseguito dal perito, con la planimetria della autorizzazione edilizia n. DIA 2003 sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA IMM.RE -**Premesso che:****Art. 9-bis/380/01. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Atteso che non sono stati reperiti gli atti di fabbrica a seguito di attestazione del funzionario dell'archivio storico di Milano, atteso che allegato al Regolamento di Condominio (quale allegato B di un atto di compravendita notaio Capasso) sono presenti le planimetrie dei piani dell'intero stabile ove l'unità staggita risulta rappresentata, attesa la planimetria catastale alla data della fusione dei subb. 18/19 soppressi per generazione del sub. 28 -doc.all-(tra l'altro fusione senza regolarizzazione edilizia), attesa la DIA del dicembre 2003 nella tavola dello stato di fatto, le rappresentazioni grafiche della documentazione appena menzionata identificano in ugual modo l'unità staggita.

In particolare si precisa che la tavola dello stato di fatto della Dia risulta quotata; l'intervento è consistito nel frazionamento dell'appartamento (sub.28) in due alloggi distinti e separati a discapito di una maggior consistenza delle parti comuni in quanto l'ingresso (del sub.28) è stato in parte ridotto a favore del *pianerottolo* comune.

Dalla lettura della tavola (stato di progetto) la definizione/consistenza dell'unità 1 (oggetto della presente relazione) non ha subito nessuna trasformazione ovvero il progetto è avvenuto all'interno dello spazio già definito del locale letto e del locale bagno. L'intervento è consistito nella minor consistenza del locale bagno -con disimpegno- a vantaggio del locale giorno per la creazione di un locale soggiorno-letto/cottura. La tavola dello stato di progetto segnala una superficie calpestabile (non a pianta libera) di mq 30,045. Lo stato dei luoghi rilevato definisce una superficie netta a pianta libera di mq 20,80 circa

Il regolamento edilizio vigente di Milano:**art.96 conformazione e superficie degli alloggi e delle altre unità immobiliari.**

1. nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 98 (cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici), comma 2, gli alloggi possono avere pianta definita o pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.

2. l'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq.

L'unità staggita pertanto non potrà essere considerata un monoalloggio

Tuttavia si rileva altresì:

- porta d' ingresso posata con senso contrario
- il locale bagno è privo del necessario disimpegno oltre ad aver una consistenza diversa
- in parte del locale bagno è stato realizzato con fodere di legno un soppalco/ripostiglio in quota ad altezza da pavimento di cm 200 circa;
- è stata realizzata un apertura finestrata sul lato corto del bagno; non presente areazione meccanica;
- _ luce porta bagno cm 060/193 circa;
- il lato cottura non presenta la predisposizione del foro di collegamento per l' espulsione dei fumi e vapori della cucina
- _ presente cucina a gas anziché piano ad induzione (prescrizione sulla tavola di progetto dia 2003 rif. RE previgente all' articolo 47)
- presente caldaia a gas per la produzione di acqua sanitaria
- si segnala RAI insufficiente
- _ si segnala un'altezza del rivestimento fra base e pensili sul lato cottura+ un risvolto ad altezza 160 c.
- _ si segnala un'altezza davanzale di cm 085 c.
- _ presenza di sguinci in muratura all'apertura finestrata
- _ presenza di trave ribassata sul lato lungo del locale ad altezza cm 277 c. da pavimento (dovrà essere redatta perizia statica o certificazione di idoneità statica)
- si segnala un'altezza locale di cm 297 (sulla tavola di progetto non è riportata alcuna altezza)
- (la scheda catastale riporta un'altezza di cm 312)

Nota perito= al seguito delle regolarizzazioni edilizie/o ripristini dello stato autorizzato, dovrà essere presentata un eventuale aggiornamento/riciesta della pratica di agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità) **in riferimento alla destinazione da regolarizzarsi.**

Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 4.500,00

Totali costi oneri/professionali € 5.500,00 circa

Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.

Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori (se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Nota perito:

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così **variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.** (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica)

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione).

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: difforme

CORPO A:

Nota:

Unità Immobiliare: APPARTAMENTO

scheda catastale presentata il 05.12.2003 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE PROT. N. 000931061

Nota: presente elaborato planimetrico ultimo in atti al prot. N. MI0252542 DEL 30/05/2017

Si segnala sub. 718/714 BCNC

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito,

con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

UNITA' IMMOBILIARE:

Premessa:

si segnala che la DIA è stata presentata in data 03.12.2003 con prescrizione dell' inizio lavori a partire dal 30° giorno dal protocollo della domanda, la scheda catastale documento quale ultimo da presentarsi a perfezionamento del titolo abilitativo, nonché a denuncia di variato accatastamento, reca la data di inoltro docfa del 05.12.2003.

- la planimetria catastale presenta delle difformità in rapporto allo stato di progetto della DIA 2003, oltre a tutto quanto già segnalato al capitolo delle difformità urbanistico- catastali che si intendono qui di seguito riportate e trascritte.

- l'altezza interna misurata in luogo è di cm 297 circa in virtù dei cm 312 ricavata dalla lettura della planimetria catastale;

_ la scheda catastale pregressa (del 17.06.1986 doc. all.) riporta un'altezza di cm 300

Regolarizzazione: CORPO A

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di regolarizzazione edilizia o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento).

Sulla scheda dovranno essere aggiornate le coerenze

Costo professionista: € 500,00

Eventuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico se necessario già compreso nel prezzo di cessione

Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il fabbricato è identificabile.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie lorda (m²)	Coeff.	sup. commerciale (m²)
A	Alloggio P3	23,00	1,00	23,00
	Balconi	0,00	0,30	00,00
	totale	23,00		23,00
				23,00

9. STIMA

Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Valutazione degli immobili di stima

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. *Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione.* Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

Fonti di informazioni

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1, Ufficio Visure comune di Milano ; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° SEMESTRE (2023); studio amministrativo condominiale: Citarella (in Milano); Offerte Immobiliari sul sito internet www.trovit.it, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano, Comparabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Periferica - MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.000,00

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: marzo 2024

Zona: Periferica - MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione in stabile civile

Valore di mercato min (€/mq): 62.343,00

Valore di mercato max (€/mq): 73.168,00

Valore di mercato medio (€/mq): 67.756,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: marzo 2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>

Tipologia: Bilocale Via Comune Antico 13 (ristrutturato) considerato in via orientativa

Mq. 48,00

Piano 1

RICHIESTA € 143.000,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: marzo 2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it>

Bilocale, Via Comune Antico n.5 -Milano- da ristrutturare

Mq. 55,00

Piano secondo

RICHIESTA € 178.000,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto ottobre 2023

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Consistenza 4 vani, Via Comune Antico 15

Piano quinto

Classe energetica (F)

Prezzo in atto 240.000,00

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto marzo 2023

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Consistenza 1 locale, 8 mq, Via Comune Antico 15

Piano secondo

Classe energetica (D)

Prezzo in atto 18.000,00

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data rilevazione: stipula atto ottobre 2023

Fonte di informazione: <https://www.stimatrixcity.it/RicercaCompravendite>

Consistenza 53 mq, Via Comune Antico 5

Piano 1-S1

Classe energetica (F)

Prezzo in atto 165.000,00

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, con le opportune valutazione del caso, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

2.250,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	Super. Comm. (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Unità Imm.re	23,00	2.250,00	€ 51.750,00	€ 51.750,00
Lotto 1			€ 51.750,00	€ 51.750,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.500,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 2.500,00a
Spese condominiali insolite riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede (€ 2.600,00)	-€ 2.600,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 40.400,00

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 insolite 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.

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: (piena proprietà 1/1)	€ 40.400,00
arrotondato:	€ 40.500,00
**Occupato: (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 00.000,00
arrotondato:	€ 00.000,00

3. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta occupato dal

4. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

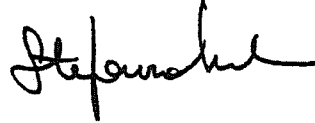
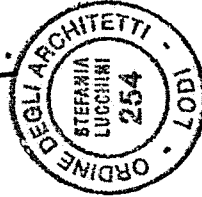
L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'unità non ha le caratteristiche di un monoalloggio

Con Osservanza
Parabiago, 30.03.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Stefania Lucchini

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Certificati anagrafici
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate- per eventuali contratti d'affitto registrati - attestazione di ricerca negativa
- 3) Richiesta/rilascio PRATICHE EDILIZIE – file digitale in pdf
Prodotto dal perito
- 4a) Richiesta/Rilascio: Atto di compravendita /nota di trascrizione per atto di provenienza
Prodotto dal perito
- 5) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 6) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 7) Estratto di mappa
- 8) Elaborato planimetrico ultimo in atti
- 9) Visura catastale aggiornata storica (2)
- 10) Planimetria attuale in banca dati e pregressa
- 11 APE (non presente)