

Tribunale di Milano

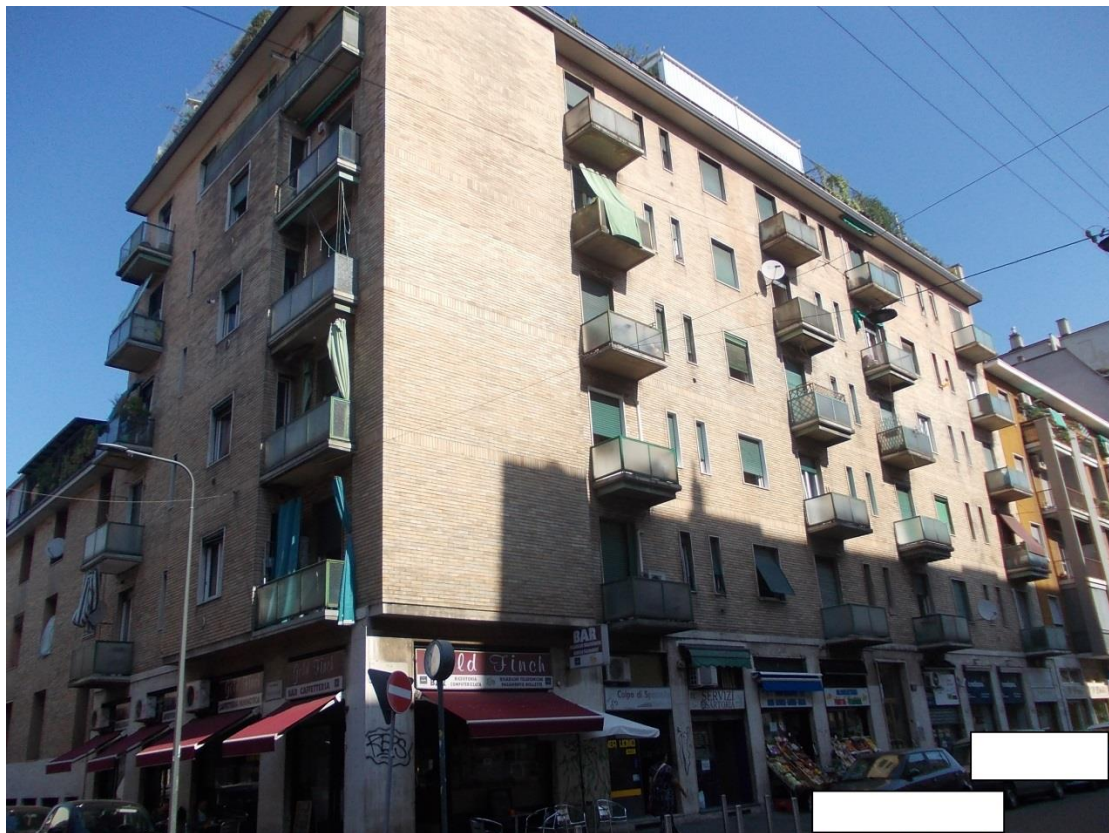
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 838/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO (MI), via Padova n. 167



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

Bene in MILANO (MI), via Padova n. 167

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 203, particella 268, subalterno 502**

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/09/2023 insieme all'Avv. Marianna Garagiola, in qualità di Custode Giudiziario; al sopralluogo è risultato assente l'Esecutato e all'interno dell'appartamento è stata rinvenuta la presenza di un occupante di nazionalità egiziana che non parla la lingua italiana e che vi "abita" insieme ad altre 4 persone, tra cui l'intestatario (anch'esso assente) del contratto di locazione che è stato stipulato dall'Esecutato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e che pertanto non è opponibile. Si è inoltre raggiunta la cantina di pertinenza dell'appartamento staggito che si trova al piano interrato ed è contraddistinta con il n. 38 e che è risultata stracolma di diversi oggetti posti l'uno sopra l'altro e che ingombravano totalmente la cantina.

Contratti di locazione in essere

Si.

In data 29/05/2023 è stato stipulato il CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO avente come oggetto l'unità immobiliare in oggetto staggita; il suddetto contratto è stato stipulato tra [REDACTED], ovvero l'Esecutato, [REDACTED], residente a [REDACTED], in qualità di "locatore", e [REDACTED], residente a MILANO in Via Padova 217, in qualità di "Conduttore".

La **durata** della locazione è stabilita in **4 anni + 4** con **decorrenza dal 01/06/2023 al 01/06/2027**.

Il **canone mensile di locazione**, escluse le spese di condominio ordinarie e di riscaldamento, viene consensualmente determinato tra le parti in Euro 600,00 mensili.

Il contratto di locazione è stato registrato il 06/06/2023 al n. 006930-serie 3T e codice identificativo TNQ23T006930000RI, durata dal 01/06/2023 al 31/05/2027, con data di stipula 29/05/2023.

Il contratto di affitto **non è opponibile** in quanto è stato stipulato dall'Esecutato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

(Allegato 5)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **117.000,00**

da occupato: non ricorre il caso in quanto il contratto di affitto è stato stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non è opponibile.

LOTTO 001

Appartamento + cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni****APPARTAMENTO**

Nel Comune di Milano (MI), in via Padova n. 167, appartamento ad uso abitazione ubicato al piano quarto del fabbricato ad uso residenziale, che si affaccia direttamente sulla via pubblica Padova, ad angolo con la via Treviso, e che si erge per sette piani fuori terra oltre a un piano entrotterra, composto da una anticamera che funge anche da ingresso, un locale ad uso soggiorno comunicante con un cucinino, una camera da letto con balcone a livello ed un bagno, oltre a cantina pertinenziale ubicata al piano interrato.

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

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED], coniugato, precisando in merito che nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato che l'immobile oggetto della compravendita è bene personale poiché acquistato ai sensi della lettera f) art. 179 del Codice Civile. (allegato 2: titolo di provenienza)

Eventuali comproprietari: **nessuno.**

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

(allegato 3: planimetria catastale + visura catastale storica + estratto di mappa)

Intestati:

[REDACTED], coniugato, precisando in merito che nell'atto notarile di compravendita viene dichiarato che l'immobile oggetto della compravendita è bene personale poiché acquistato ai sensi della lettera f) art. 179 del Codice Civile. (allegato 2: titolo di provenienza)

Comune di MILANO (MI)**APPARTAMENTO**

dati identificativi: **foglio 203, particella 268, subalterno 502**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 57 m², Totali escluse aree scoperte: 56 m², rendita catastale Euro 454,48.

Indirizzo: via Padova n. 167, Piano 4 – S1

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

Coerenze

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via Padova, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio e vano scala comuni, e, a chiudere, cortile comune;
- della cantina: corridoio comune, cantine di terzi su tre lati.

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

NO.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Parcheggi: sufficienti spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia di via Bottego a circa 750 m, Scuola Media Statale "G. Rinaldi" a 1100 m circa, Liceo Artistico "Caravaggio" a circa 400 m, Istituto Tecnico "Molinari" a circa 850 m, Negozi di varia tipologia merceologica ubicati lungo il viale Padova, Supermercato Coop a circa 400 m, Supermercato Conad a circa 400 m, Filiali di primari Istituti Bancari nel raggio di 300 – 500 m circa tra cui la filiale Intesa SANPAOLO di via Padova 256 e la B.P.M. di via Padova 204, Ufficio Postale a circa 200 m, Farmacia Lloyds Comunale a 230 m circa, Ufficio Anagrafe del Comune, facente parte del Municipio 2, a circa 750 m, Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona a circa 800 m; inoltre la zona si avvale nelle immediate vicinanze del complesso condominiale, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, del Parco "Martiri Libertà Iracheni", un discreto polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico; l'Aeroporto Forlanini dista 7,8 km circa.

Principali collegamenti pubblici: fermata degli autobus 51 e 53 a circa 290 m, linea 2 "verde" della metropolitana a circa 400 m, fermata Cimiano.

Collegamento alla rete autostradale: innesto con la Tangenziale Est a circa 2,4 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano quarto del fabbricato ad uso residenziale che si affaccia direttamente sulla via pubblica Padova, ad angolo con la via Treviso, e che si erge per sette piani fuori terra oltre ad un piano entroterra.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: le facciate principali, esposte su via Padova e via Treviso, presentano il rivestimento in piastrelle di klinker; le facciate secondarie, esposte sul cortile interno comune, sono rifinite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: portone metallico con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: rampe con pianerottoli intermedi avente pianta a forma di "C" e con rivestimento di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente;

- condizioni generali dello stabile: sufficienti; si fa presente che l'intonaco delle facciate secondarie esposte sul cortile comune risulta obsoleto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Nel Comune di Milano (MI), in via Padova n. 167, appartamento ad uso abitazione ubicato al piano quarto del fabbricato ad uso residenziale, dotato di negozi al piano terra, che si affaccia direttamente sulla via pubblica Padova, ad angolo con la via Treviso, e che si erge per sette piani fuori terra oltre a un piano entrotterra, composto da una anticamera che funge anche da ingresso, un locale ad uso soggiorno comunicante con un cucinino, una camera da letto con balcone a livello ed un bagno, oltre a cantina pertinenziale ubicata al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate; nel bagno il rivestimento delle pareti è in ceramica;
- pavimenti: in marmette di graniglia nei locali soggiorno, cucinino e bagno, in marmo tipo "opus incertum" nella anticamera, ed in legno parquet nella camera da letto;
- infissi esterni: telaio in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno tamburato;
- porte interne: telaio in legno verniciato di colore bianco con specchiature di vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori di ghisa dotati di valvola termostatica;
- acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas installato nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet, e vasca con soffione per la doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: l'altezza interna nei locali misurata varia da circa 2,97 m a 2,98 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate;
- plafone: intonacato;
- altezza interna: l'altezza interna misurata è circa 2,76 m.
- condizioni generali: mediocri.

Nota bene: la cantina di pertinenza è contraddistinta con il n. 38 ed è risultata stracolma di diversi oggetti posti l'uno sopra l'altro che ingombravano totalmente la cantina, ragione per cui non è stato possibile visionare l'interno della stessa per le verifiche del caso.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione, è ad uso residenziale, è dotato di negozi al piano terra, si affaccia direttamente sulla via pubblica Padova, ad angolo con la via Treviso, ed è situato in zona semiperiferica di Milano.

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

L'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili ed inoltre servita dalla linea 2 "verde" della metropolitana oltreché dagli autobus pubblici di superficie.

Il fabbricato è raggiungibile da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, da cui dista circa 2,3 km o da Cascina Gobba da cui dista circa 2,4 km e da cui è possibile collegarsi con la rete autostradale per Venezia, Torino e Bologna.

La zona fruisce di diversi servizi quali il Liceo Artistico "Caravaggio", l'Istituto Tecnico "Molinari", negozi di varia tipologia merceologica, i supermercati della catena Coop e Conad, le Filiali di primari Istituti Bancari quali l'Intesa SANPAOLO e la B.P.M., l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona ed il Parco "Martiri Libertà Iracheni", che rappresenta un ampio polmone a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico.

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

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. di codice identificativo protocollo 15146-018115/10, registrato il 03/09/2010, valido fino al 03/09/2020, classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 161,85 kWh/m²a.

Si segnala che la suddetta certificazione energetica risulta valida fino al 03/09/2010 e che, pertanto, risulta scaduta per decorrenza dei 10 anni.

Nota bene: dalla Visura APE non risulta siano stati depositati eventuali e successive certificazioni energetiche.

(allegato 4)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Sì, presente; si allega (allegato n. 11).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/09/2023 insieme all'Avv. Marianna Garagiola, in qualità di Custode Giudiziario; al sopralluogo è risultato assente l'Esecutato e all'interno dell'appartamento è stata rinvenuta la presenza di un occupante di nazionalità egiziana che non parla la lingua italiana e che vi "abita" insieme ad altre 4 persone, tra cui l'intestatario (anch'esso assente) del contratto di locazione che è stato stipulato dall'Esecutato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e che pertanto non è opponibile. Si è inoltre raggiunta la cantina di pertinenza dell'appartamento staggito che si trova al piano interrato ed è contraddistinta con il n. 38 e che è risultata stracolma di diversi oggetti posti l'uno sopra l'altro che ingombravano totalmente la cantina.

3.2. Esistenza contratti di locazione

SI.

In data 29/05/2023 è stato stipulato il CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO avente come oggetto l'unità immobiliare in oggetto staggita; il suddetto contratto è stato stipulato tra

[REDACTED], residente a [REDACTED] in qualità di "locatore", e [REDACTED], in qualità di "Conduttore".

La **durata** della locazione è stabilita in **4 anni + 4** con **decorrenza dal 01/06/2023 al 01/06/2027**. Il **canone mensile di locazione**, escluse le spese di condominio ordinarie e di riscaldamento, viene consensualmente determinato tra le parti in Euro 600,00 mensili.

Il contratto di locazione è stato registrato il 06/06/2023 al n. 006930-serie 3T e codice identificativo TNQ23T006930000RI, durata dal 01/06/2023 al 31/05/2027, con data di stipula 29/05/2023. Il contratto di affitto **non è opponibile** in quanto è stato stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

(Allegato 5)

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di **atto di compravendita** in autentica Notaio Dott. DE CICCO ALESSANDRO di Pioltello (MI), in data 08/09/2010, repertorio n. 20829/11219, trascritto a Milano 1 in data 15/09/2010 ai nn. 55694/36338, per acquisto fattone da [REDACTED].

Il bene oggetto del suddetto atto di compravendita è l'unità immobiliare staggita ed identificata al NCEU di Milano al f. 203 m. 268 sub. 502.

Precedenti proprietari

- Al **ventennio** l'unità immobiliare in oggetto era di proprietà di [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Bottaro Giancarlo di Milano in data 15/12/1994 (**ante ventennio**), repertorio n. 94756/12981, trascritto a Milano 1 in data 22/12/1994 ai nn. 45456/29176.

Bene oggetto della compravendita: unità immobiliare identificata al NCEU di Milano al f. 203 m. 268 sub. 502.

Bene proveniente da [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale protocollo n. MI 624427 del 17/10/2022 (si precisa che non è stata predisposta la certificazione notarile), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - alla data del 09/10/2023 si evince:

(allegato 13: ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

-
- **Misure Penali**

-

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

-

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data **15/09/2010** ai nn. **55695/11707**, derivante da atto di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo **fondiario** a rogito NOTAIO DE CICCO ALESSANDRO di Pioltello (MI), del 08/09/2010, rep. 20830/11220, **a favore** [REDACTED], [REDACTED], ipoteca per la complessiva somma di Euro 158.550,00, di cui Capitale Euro 105.760,00, durata 18 anni, **a carico di** [REDACTED], **per la quota di 1/1 di piena proprietà**, in regime di separazione di beni.

Grava sulla unità immobiliare identificata al NCEU di Milano al f. 203 m. 268 sub. 502.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

1° Pignoramento del 27/05/2016

Pignoramento del 27/05/2016, **trascritto il 13/07/2016 ai nn. 47525/32239**, ATTO GIUDIZIARIO dell'Ufficiale Giudiziario del 27/05/2016 repertorio 25566, **a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED].

Il suddetto pignoramento grava sulla unità immobiliare identificata al NCEU di Milano al f. 203 m. 268 sub. 502.

- In merito al suddetto pignoramento si segnala che l'Avv. Garagiola Marianna, in qualità di Custode, ha invitato l'Avv. Fronte Salvatore, quale legale del Procedente Condominio di via Padova 167, a provvedere alla cancellazione così come ordinato dal Giudice con riferimento alla conclusione della precedente Esecuzione R.G.E. 1429/2016.

2° Pignoramento del 18/07/2022

Pignoramento del 18/07/2022, **trascritto il 17/10/2022 ai nn. 79315/55346**, ATTO GIUDIZIARIO dell'Ufficiale Giudiziario del 18/07/2022 repertorio 19097/2022, **a favore di** [REDACTED], **contro** [REDACTED].

per la quota di 1/1 di piena proprietà,

Il suddetto pignoramento grava sulla unità immobiliare identificata al NCEU di Milano al f. 203 m. 268 sub. 502.

Nota bene: nell'atto di compravendita del bene immobile in oggetto si dichiara che [REDACTED] risulta coniugato in comunione legale dei beni precisando in merito che l'immobile è bene personale poiché acquistato ai sensi della lettera f) art. 179 del Codice Civile.
(allegato 2: titolo di provenienza)

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

Il Condominio è amministrato dallo Studio Amministrazioni immobiliari della Dott.ssa Lidia Katia RUZ-ZON - Via Cecilio Stazio 11 Milano, Telefono: 02-26112246, e che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 10)

I **millesimi di proprietà**: 20

I **millesimi di riscaldamento**: 160,07

6.1. Spese di gestione condominiale

L'Amministratrice del Condominio ha comunicato che:

- La gestione del condominio va dal 1° agosto al 31 luglio.
- Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 2.600,00**;
- Le spese condominiali **insolite** (posizione debitoria per il bene in oggetto) in relazione **all'anno in corso e nell'anno solare precedente**, ammontano a **Euro 5.071,00**;
- **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolite** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammonta a: **Euro 15.213,88**;
- Le eventuali spese **straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 921,00**;
- **Certificazione idoneità statica** (CIS): SI; (allegato 11)
- Eventuali **problematiche strutturali**: NO, come comunicato dall'Amministratrice del Condominio;
- **Procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO, come comunicato dall'Amministratrice del Condominio;

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

Si allega regolamento di Condominio (Allegato 12).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

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

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, risale all'anno 1956.

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

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

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche reperate presso il Comune di Milano

- LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 60 del 04/02/1969

- Allegato n. 6

- LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 30/03/1956, Atti 176052/37414/1955

Allegato 7

- COLLAUDO STATICO del 17/06/1957

Allegato 9

Si segnala che, con riferimento alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020", lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, avente indirizzo mail "URB.Valconvenzionata@comune.milano.it, ed all'Ufficio Casa Direzione del Comune di Milano, avente l'indirizzo mail CASA.Direzione@comune.milano.it (si allega la richiesta – allegato n. 13), quanto segue: "Spett.le Comune di Milano, Direzione Urbanistica e Casa Direzione, lo scrivente, nominato nella Procedura Esecutiva in oggetto, in ottemperanza al quesito posto dal Giudice, con riferimento all'immobile sito a Milano, in via Padova 167, identificato al Catasto Urbano al foglio 203 mappale 268, subalterno 502, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, CHIEDE per il fabbricato sito in Milano in via Padova 167, costruito in forza della Licenza Edilizia rilasciata in data 30/03/1956, Atti 176052/37414/1955, "di verificare presso il settore urbanistica del Comune di Milano, se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020".

Si segnala che in merito, nonostante i solleciti, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dagli uffici preposti interpellati.

Si precisa altresì che dalla verifica del titolo originario di legittimazione dell'immobile (LICENZA EDILIZIA del 1956) rilasciato a soggetto privato, ovvero a Società Immobiliare [REDACTED], non si ha evidenza di riconnessione ad alcun regime di Convenzione ed il titolare della licenza edilizia risulta soggetto privato e non è un ENTE PER L'EDILIZIA POPOLARE e/o COOPERATIVA EDILIZIA, ed inoltre non si ha evidenza di alcun atto convenzionale.

Si precisa che l'UFFICIO CASA DEL COMUNE di MILANO, che gestisce i rapporti convenzionali in essere, a seguito del suddetto quesito formulato dallo scrivente non ha risposto evidenziando la "NON INCLUSIONE DELL'IMMOBILE NEI REGISTRI GESTITI DALL'UFFICIO CASA DEL COMUNE DI MILANO"

Agibilità/Abitabilità:

LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 60 del 04/02/1969, Atti n. 187661/1966 P.G. , n. 20425/1966 E.P., con decorrenza dal 16/05/1967.
Allegato n. 6

7.2. Conformità edilizia.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di **LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 30/03/1956**, Atti 176052/37414/1955 con LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 60 del 04/02/1969, Atti n. 187661/1966 P.G. , n. 20425/1966 E.P., con decorrenza dal 16/05/1967.

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina di pertinenza non risultavano esattamente conformi al disegno di progetto depositato in Comune di cui alla Licenza Edilizia del 30/03/1956. Si evidenziano le seguenti difformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto della LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 30/03/1956 depositato in Comune:

- sul disegno di progetto non risulta rappresentata nella sua giusta forma e dimensione la cantina di pertinenza dell'appartamento in oggetto, ma risulta invece rappresentato un più ampio spazio che include anche le cantine di terzi poste in adiacenza alla suddetta cantina;
- sul disegno di progetto non risulta rappresentato il piccolo armadio a muro / ripostiglio presente nello stato di fatto nel locale adibito a camera da letto che si affaccia su via Padova; si precisa che il suddetto piccolo armadio a muro / ripostiglio risulta rappresentato sulla planimetria catastale;
- sul disegno di progetto con riferimento al locale "cucinino" non sono rappresentate due piccole riseghe, aventi pianta a forma rettangolare, presenti nello stato di fatto lungo i muri interni del cucinino;
- sul disegno di progetto con riferimento all'anticamera non è rappresentata la piccola risega interna presente nello stato di fatto a destra subito dopo l'ingresso in corrispondenza dell'angolo delle due pareti interne.

Nota bene: si segnala che al sopralluogo la cantina risultava occupata da numerosi oggetti ammassati ed affiancati l'uno sopra l'altro che, di fatto, hanno impedito la visione interna della cantina per poter fare le verifiche del caso.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

in merito alle suddette difformità tra lo stato di fatto ed il disegno di progetto, si dovrà presentare la pratica edilizia onerosa a sanatoria richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano.

Costi stimati: € 2.500,00 circa, considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed una ammenda di € 1.000,00 circa.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano al fine di definire la pratica edilizia tesa a regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non corrisponde esattamente alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- sulla planimetria catastale con riferimento al locale "cucinino" non sono rappresentate due piccole riseghe aventi pianta a forma rettangolare presenti nello stato di fatto lungo i muri interni del suddetto locale;
- sulla planimetria catastale con riferimento all'anticamera non è rappresentata la piccola risega interna presente nello stato di fatto a destra subito dopo l'ingresso in corrispondenza dell'angolo delle due pareti interne.

Trattasi comunque di lievi difformità. In merito alle quali si consiglia comunque di aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

Costi stimati: € **500,00** per aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione grafica.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

APPARTAMENTO

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
APPARTAMENTO	mq.	56	100%	56,00
BALCONE	mq.	2	35%	0,70
CANTINA	mq.	2	25%	0,50
TOTALE	mq.	60		57,20

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: **Normale**

Valore mercato prezzo min. 2.100 / prezzo max. 3.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,5 / prezzo max. 10 (Euro/mq x mese)

Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**

Stato conservativo: **Normale**

Valore mercato prezzo min. 1.700 / prezzo max. 2.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,1 / prezzo max. 7 (Euro/mq x mese)

- Borsino Immobiliare

- Quotazioni Abitazioni in stabili di **fascia media**

Valore minimo 2.780 Euro/mq - Valore medio 3.307 Euro/mq - Valore massimo 3.834 Euro/mq

- Quotazioni Abitazioni in stabili di **2° fascia**

Valore minimo 2.342 Euro/mq - Valore medio 2.528 Euro/mq - Valore massimo 2.715 Euro/mq

- Agenzie Immobiliari di Zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	57,2	€ 2.300,00	€ 131.560,00
			TOTALE	€ 131.560,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001	€ 132.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, circa	-€ 5.071,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 117.329,00
arrotondato	€ 117.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

assente

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

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

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

Con ossequio.

Milano li: 12/10/2023

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa
- 4) Attestato Prestazione Energetica
- 5) Contratto di locazione
- 6) Licenza di Occupazione 1969
- 7) Licenza Edilizia 1956
- 8) Disegni di progetto Licenza Edilizia 1956
- 9) Collaudo Statico
- 10) Spese Condominiali
- 11) CIS Certificazione Idoneità Statica
- 12) Regolamento Condominiale
- 13) Istanza al Comune di Milano Edilizia Convenzionata
- 14) Ispezioni ipotecarie
- 15) Certificato di residenza dell'Esecutato
- 16) Certificato di stato di famiglia e di stato civile dell'Esecutato
- 17) Documentazione fotografica