

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1600/2019

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: immobile in Milano v.le Rimembranze di Greco 55



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano viale delle Rimembranze di Greco n. 55;

Categoria: A/4 (abitazione econom. – pop.);

Dati Catastali: foglio 143 particella 101 subalterno 75;

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da uno dei due esecutati, unitamente alla sua famiglia ;

Contratti di locazione in essere

Risulta per l'immobile pignorato un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano 6, il 08/10/2015 n. 10587 Serie 3T, che però è stato oggetto di risoluzione in data 29/12/2015, come da documento inviato al perito dall'Agenzia dell'Entrate di Milano 4.

Inoltre l'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 ha informato lo scrivente dell'esistenza di un altro contratto avente come dante causa solo uno dei due esecutati, registrato presso l'Agenzia Entrate di Milano 1. Lo scrivente ha fatto richiesta di questo contratto locativo per verificare se riguardasse o meno l'immobile in oggetto. L'Agenzia Entrate di Milano 1, nonostante i reiterati solleciti inviati dal perito (allegati alla presente relazione), NON ha mai risposto o inviato quanto richiesto.

Comproprietari

I due esecutati risultano proprietari del bene per la quota di ½ ciascuno ; pertanto NON risultano altri comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 137.000,00

LOTTO 001**(Appartamento + vano cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) viale delle Rimembranze di Greco n. 55 , appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da due locali oltre a cucinino, bagno, corridoio/disimpegno e un balcone. Il bene è dotato di pertinenza vano cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della proprietà dell'immobile che risulta essere per quota di ½ proprietà di XXXXX nato in Egitto il XXXXXX CF: XXXXXX in regime di separazione dei beni e per la restante quota di ½ proprietà di XXXXXX nato in Egitto XXXX C.F.: XXXXXX di stato libero all'atto del rogito. L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXX in Milano del XXXXXX n. rep XXXXXX, trascritto a Milano1 in data XXXXXX ai nn. XXXXXX che viene allegato al capitolo n. 4.

Eventuali comproprietari: I due esecutati risultano gli unici proprietari per la quota di ½ ciascuno;

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (ved. all. n. 1)

Intestato: XXXXXX CF: XXXXXXXX; per la quota di proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni e XXXXXX C.F.: XXXXXXXX per la restante quota di proprietà di **1/2**;

dati identificativi: **fg. 143; part. 101; sub 75** ;

dati classamento: Z.C. 3 , Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 62, Rendita Catastale € 371,85;

Indirizzo: viale delle Rimembranze di Greco 55 – Piano 4° + S1;

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile;

1.4. Coerenze

appartamento: a Nord unità immobiliare di altra proprietà; a Est viale delle Rimembranze di Greco; a Sud cortile comune di cui al Mapp. 103; Ovest unità immobiliare di altra proprietà e parti comuni (pianerottolo del vano scala);

cantina: a Nord vano cantina di altra proprietà; a Est vano cantina di altra proprietà; a Sud corridoio comune piano cantinato e scala comune; a Ovest corridoio comune piano cantinato;

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

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Periferica/ Zona Greco;

Destinazione: Residenziale e presenza di attività Commerciali;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vari generi commerciali prevalentemente vendita al dettaglio; è anche presente nelle vicinanze, un punto vendita della grande distribuzione.

Principali collegamenti pubblici: di superficie mediante Bus; le linee della Metropolitana Milanese sono alquanto distanti: linea n. 3 gialla viale Zara e linea n. 1 rossa in viale Monza;

Collegamento alla rete autostradale: da viale Zara/viale Fulvio Testi a circa 8,0 Km svincolo in comune di Cinisello Balsamo per accesso all'autostrada A/4 Torino – Trieste + Tangenziale Nord Milano;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ved. all. n. 2 foto esterne)

La costruzione del complesso edilizio risale al **1940**, come risulta dagli atti edilizi di fabbrica messi in visione dal comune di Milano, a seguito di presentazione di accesso atti da parte dello scrivente. Il complesso edilizio è costituito da n. 2 corpi di fabbrica di cui uno, quello più grande dove è compreso il bene pignorato, ha forma ad "L" e si affaccia per un lato su viale delle Rimembranze di Greco e per l'altro lato su piazza Greco; questo corpo di fabbrica è a cinque piani (sei piani fuori terra). Il complesso edilizio ha unico accesso con portone su viale Rimembranze di Greco al civico n. 55, successivi androne e cortile comuni, dove si affacciano i vari corpi scala del complesso edilizio. L'immobile pignorato è compreso nella scala "B".

- struttura: *"murature di mattoni portanti, di colmo e di facciate, ... Corree debolmente armate sui muri di colmo e sulle finestre"* come è scritto nella relazione di *"Collaudo opere in conglomerato cementizio armato"* prodotta nell'allegato n. 12;
- muri di tamponamento: muratura in mattoni pieni portanti;
- solai: sono *"con forati tipo Atero monoblocco"* come è scritto nella relazione di *"Collaudo opere conglomerato cementizio armato"* prodotta nell'allegato n. 12;
- facciate: intonaco per esterni, con pittura color grigio e rosa;
- copertura: a doppia falda con manto di copertura in tegole;
- accesso carrabile: è presente un cancello in ferro a doppio battente, a lato dell'edificio fronte viale Rimembranze di Greco, è del tipo carrabile e permette l'accesso ad un cortile destinato al deposito delle biciclette dei Condomini; un secondo cancello in ferro permette il collegamento diretto tra questo cortile e il giardino interno condominiale;
- accesso pedonale su strada: portone con telaio in alluminio color oro a battente centrale più due porzioni laterali fisse, tutto finestrato, più ampio sopra-luce;
- androne: pavimento in "palladiana" di marmo "Serpentino", pareti rivestite fino ad un'altezza di m. 1,00 circa in lastre di marmo "Serpentino", il resto altezza in stucco color grigio, l'androne termina con un secondo portone, del medesimo tipo di quello su strada, che da sul cortile/giardino;
- giardino comune: è presente un ampio giardino dotato di aiuole piantumate con alberi ad alto fusto, siepi varie e prato, sono presenti i vialetti di collegamento alle

varie scale che sono realizzati in pietra, il giardino è dotato di illuminazione artificiale mediante lampioncini a stelo; il giardino e i vialetti di collegamento sono ben curati.

- corpi scale: il complesso edilizio si sviluppa su n. 5 corpi scale (A-B-C-D-E);
- corpo scala "B": il bene pignorato è compreso nel corpo scala "B", a cui si accede mediante portone pedonale ad unico battente, telaio in alluminio dorato tutto finestrato con piccolo sovra luce; è presente un piccolo androne con pavimento in marmette di graniglia, le pareti sono in intonaco a "buccia d'arancio" color verde, le scale sono a rampe parallele, sono rivestite in graniglia color grigio e le pareti del vano scala sono rifinite medesimo tipo del piccolo androne;
- ascensore: è presente ed ha apertura manuale, portata n. 4 persone;
- servizio portineria: è presente e svolge servizio per tutto il giorno; la guardiola è ricavata su un lato dell'androne comune principale;
- impianto citofonico: doppio citofono, il primo all'ingresso su strada, l'altro a lato del portone d'ingresso alla scala "B"; è dotato di pulsantiera con selezione numerica;
- Condizioni generali dello stabile: Tutte le parti comuni del complesso edilizio sono in buono stato d'uso;

- **Caratteristiche descrittive interne (ved. all. n. 3 foto interne)**

Abitazione di tipo econom.-pop., posta al piano quarto (quinto fuori terra), composta da ingresso/corridoio/disimpegno, locale pranzo/soggiorno, una camera letto doppia, cucinino, bagno con piccolo ripostiglio in quota e n. 1 balcone;

L'appartamento è dotato di vano cantina;

Appartamento:

- esposizione: doppia esposizione, a Est fronte viale Rimembranze di Greco, a Sud fronte cortile per deposito biciclette Condomini;
- pareti: ingresso/corridoio, soggiorno e camera letto rifinite ad intonaco civile più tinteggiatura, bagno e cucinino rivestimento in piastrelle (bagno fino ad un'altezza di m. 1,65 circa; cucinino fino a m. 1,80 circa, il resto delle rispettive altezze in intonaco civile con mani di pittura) ;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica per tutti i locali, tranne per la camera letto che è in marmette di graniglia ;
- balcone: è presente un balcone con accesso dal soggiorno, ha il pavimento in piastrelle di gres cm. 20 x 10 color marrone, parapetto in muratura di cm. 90 circa di altezza, si segnala che l'altezza che il Comune di Milano richiede attualmente per i parapetti è di m. 1,10 circa, ai fini della sicurezza;
- infissi esterni: telaio in legno per bagno e cucinino con vetro semplice tipo "float", telaio in alluminio e vetro camera (spessore modesto) per soggiorno e camera letto; cassonetti in legno, avvolgibili in legno color verde;
- portoncino d'accesso: del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: in legno, abete verniciato bianco, con finestratura centrale;
- imp. citofonico: presente e funzionante ;
- imp. elettrico: prevalentemente sottotraccia, tranne per l'ingresso/corridoio dove sono presenti dei cavi volanti, è su unica via con semplice differenziale (salvavita) installato all'ingresso; l'esecutato NON è stato in grado di fornire eventuale certificazione dell'impianto.
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda;

- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa con termo valvole e ripartitori per il consumo calore; i termosifoni del bagno e cucinino sono in cattivo stato uso e andrebbero sostituiti;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas installato nel cucinino; è presente nel cucinino il foro per areazione dei locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas) che è ricavato dietro al calorifero;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso e vasca, è assente il bidet, impianto di adduzione e scarico acqua lavatrice; è presente nella prima porzione del bagno un piccolo ripostiglio in quota in legno con ante scorrevoli;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto antifurto : assente;
- altezza dei locali: m. 3,30 circa; per il locale bagno per la porzione dove è presente il ripostiglio in quota l'altezza libera sottostante è di m. 2,32 circa;
- Condizioni generali dell'Appartamento: Cattivo stato d'uso; necessita di opere di risistemazione e manutenzione;

Vano Cantina:

- è sito al piano interrato, ha la porta in assi di legno, dotata di chiavistello e lucchetto, il pavimento è in battuto di cemento le pareti sono a grezzo, è presente illuminazione artificiale con interruttore all'interno;

2.3. Breve descrizione della zona

Il viale delle Rimembranze di Greco è l'asse viario che collega la via Sammartini/piazza San Valentino (confinanti con la strada ferrata sopraelevata della stazione Centrale di Milano) con la piazza di Greco, che è il centro dell'antico nucleo urbano del paese di Greco, prima che venisse inglobato ai primi del '900 dall'espansione della città. L'odierno quartiere Greco fa parte della zona periferica Nord di Milano. La zona ha prevalentemente destinazione residenziale, ma con presenza di diversi punti commerciali con negozi di vario genere; nelle vicinanze è presente un punto della grande distribuzione (supermarket); mentre è ormai scarsa la presenza di artigianato – produttivo. NON distante dalla zona Greco il è sito l'ospedale Niguarda – Ca' Granda. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico di superficie, mentre le linee n. 1 (rossa) e n. 3 (gialla) della Metropolitana NON sono nelle immediate vicinanze. Per quanto riguarda i collegamenti viari con l'esterno della città (area della Città Metropolitana), la zona è collegata mediante l'asse viario V.le Zara/Fulvio Testi che mette in comunicazione la periferia Nord di Milano con la zona Nord della Lombardia, oltre che permettere l'accesso alla tangenziale Nord di Milano ed all'autostrada A/4 Torino – Trieste. La zona è dotata di scuole primarie e secondarie e di luoghi di culto. L'area a verde più vicina è il Parco di villa Finzi che si trova nelle immediate vicinanze di viale Monza; il Parco è dotato di area giochi, servizi sociali, asilo nido e scuola elementare.

Certificazioni energetiche

L'immobile risulta dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità (ved. all. n. 4).

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

L'occupante dell'immobile (proprietario per la quota di ½ del bene) NON è stato in grado di fornire le certificazioni degli impianti, o dare notizie utili in merito. Si indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici, con eventuale loro messa a norma.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Dalla dichiarazione prodotta dall'Amministratore del Condominio risulta che il complesso edilizio è dotato di C.I.S. (Certificazione Idoneità Statica) e che, come riportato nella

dichiarazione: "Non Vi sono interventi da eseguire". Si allega la dichiarazione e gli altri documenti prodotti dall'Amministratore al cap. specifico n.6, riguardante il Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo presso il bene pignorato, effettuato il 02/07/2021, unitamente al Custode Giudiziario, si è rinvenuto che l'immobile era occupato da uno dei due esecutati, unitamente alla sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta per l'immobile pignorato un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Milano 6, il 08/10/2015 n. 10587 Serie 3T, che però è stato oggetto di risoluzione in data 29/12/2015, come risulta dalla dichiarazione e documentazione inviate dall'Agenzia dell'Entrate di Milano 4, a cui si era rivolto il perito per la verifica dell'esistenza o meno di contratti registrati in essere (ved. all. n. 5).

Sempre nella dichiarazione dell'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 viene indicata l'esistenza di un altro contratto, avente come dante causa solo uno dei due esecutati (XXXXX), contratto registrato presso l'Agenzia Entrate di Milano 1. Lo scrivente ha fatto richiesta di questo contratto locativo per verificare se riguardasse o meno l'immobile in oggetto, ovvero altro immobile NON compreso nella presente procedura. L'Agenzia Entrate di Milano 1, nonostante i reiterati solleciti inviati dal perito (ved. all. n. 6), NON ha mai risposto o inviato quanto richiesto.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Quota di ½ proprietà di XXXXXX nato in Egitto il XXXXXXX CF: XXXX in regime di separazione dei beni; la restante quota di ½ proprietà di XXXXXX nato in Egitto XXXXXX C.F.: XXXXXX di stato libero all'atto del rogito.

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio XXXXXX in Milano del XXXXXX n. rep XXXXXXX, trascritto a Milano 1 in data XXXXXX ai nn. XXXXXX (ved. all. n. 7), da potere di XXXXX nato a Milano il XXXXX C.F.: XXXXXXX, di XXXXXX nato a Milano il XXXXXX C.F.: XXXXX e di nata a Milano il XXXXXX C.F.: XXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di piena proprietà del bene compreso nella presente procedura.

4.2. Precedenti proprietari

- A XXXXXX, in precedenza già identificato con C.F., l'immobile in oggetto pervenne in ragione di 1/3 per successione in morte del padre XXXXXX nato a Milano il XXXXX C.F.: XXXXXX deceduto il giorno XXXXXX, dichiarazione di successione registrata in Milano il XXXXX al n. XXXXXX, trascritta a Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXX, accettazione tacita di eredità trascritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXX;
- A XXXXXXX e a XXXXX e al decuius XXXXX, in precedenza già identificati con C.F., l'immobile in oggetto pervenne per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno per successione in morte della madre XXXXX nata a Milano il XXXXXXX C.F.: XXXXX, deceduta il giorno XXXXXXX, dichiarazione di successione registrata a Milano il XXXXXX ai nn. XXXXXXX, trascritta a Milano 1 il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX, accettazione tacita di eredità trascritta il XXXXXX ai nn. XXXXXXX;

- Alla decuis XXXXXXXX, in precedenza già identificata con C.F., l'immobile in oggetto pervenne per l'intera piena proprietà per assegnazione da parte della XXXXXXXX, C.F.: di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio XXXXXX in Milano, il XXXXXX, n. rep. XXXXXX, trascritta a Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Formalità risultanti dalla certificazione notarile del 07/01/2020, a firma notaio XXXXX in Alba (CN), in atti della presente procedura, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria del 09/05/2021, per nominativo e per immobile (**ved. all. n. 8**). Alla data della nuova ispezione si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna;

- **Misure Penali**

Nessuna;

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

Nessuna;

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

Nessuna;

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

A seguito di contratto di mutuo a rogito notaio XXXXXX del XXXXX rep. XXXXXXX, iscritta presso L'Agenzia della Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXXX a favore di Banca Popolare di Verona e Novara S.C.R.L. C.F.: 03231270236, per complessivi € 350.000,00 per un capitale di € 175.000,00 per la durata di anni 25 e giorni 14; contro XXXXXXX nato in Egitto il XXXXX CF: XXXXXXX per la quota di ½ di proprietà e contro XXXXXXX nato in Egitto XXXXXX C.F.: XXXXXXX per la restante quota di ½ di proprietà. La formalità riguarda l'immobile oggetto della presente procedura, già identificato catastalmente in precedenza.

- **Trascrizioni**

Pignoramento

Atto giudiziario del XXXXXX n. rep. XXXXXX trascritto presso L'Agenzia della Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXXX a favore di RED SEA SPV SRL C.F.: 04938320266 contro XXXXXXX nato in Egitto il XXXXXX CF: XXXXXXX per la quota di ½ di proprietà e contro XXXXXXX nato in Egitto XXXXXX C.F.: XXXXXXX per la restante quota di ½ di proprietà. La formalità riguarda l'immobile oggetto della presente procedura, già identificato catastalmente in precedenza.

Altre trascrizioni

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegato, NON risultano

gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni : Nessuna;

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio XXXXXXXX con sede in XXXXX via XXXXX che ha fornito la dichiarazione dove sono riportati gli importi per le spese di gestione ordinaria del 2019 e 2020, i millesimi di competenza del bene pignorato e altre informazioni richieste dal perito (**ved. all. n. 9**); inoltre l'amm.re ha fornito copia del Regolamento Condominiale (**ved. all. n. 10**):

6.1 Millesimi (come da dichiarazione fornita dall'amm.re del Condominio di cui all'allegato n. 9)

"di proprietà 6,82; di gestione 7,68; Ascensore 10,30; C.T. manutenzione 6,86; Riscaldamento da consumo + fisso in riferimento alla norma UNI 10.200"

6.2 Spese di gestione condominiale (come da dichiarazione fornita dall'amm.re del Condominio di cui all'allegato n. 9)

Dalla dichiarazione risulta che la gestione ordinaria del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre .

"Le Spese relative alla gestione 2019 (01/01/ 2019 al 31/12/2019) sono di Euro 3.077,85 compreso di addebito personale di emissione di Decreto Ingiuntivo (Euro 1.359,41)"

Si fa presente che in merito all'importo del Decreto Ingiuntivo, questo NON è stato richiesto dallo scrivente in quanto NON è prevista nel quesito/incarico la sua esposizione, qualora fosse presente. Pertanto l'importo del Decreto Ingiuntivo va defalcato e conseguentemente risulterebbe apparentemente un importo per la gestione inerente al 2019 pari a € 1.718,44;

"Spese relative alla gestione 2020 (01/01/2020 al 31/12/2020) preventivo salvo conguaglio sono di Euro 1.812,39"

6.3 Morosità spese condominiali inerenti alle ultime due gestioni (come da documentazione fornita dall'amm.re del Condominio)

Tra la documentazione inviata dall'amm.re vi sono pure due estratti conti, uno per le spese gestione ordinaria 2019 e l'altro per il 2020, da dove risulterebbero, apparentemente, delle rate NON versate per queste due annualità (**ved. all. n. 11**).

Si segnala, per quanto riguarda la morosità rate condominiali, 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 (come riportato nel modello di relazione di stima in uso presso la Sezione e pubblicato sul sito del Tribunale di Milano).

6.4 Spese straordinarie già deliberate (come da dichiarazione fornita dall'amm.re del Condominio di cui all'allegato n. 9):

"Allo stato attuale non vi sono gestioni straordinarie in corso"

6.5 Cause in corso (come da dichiarazione fornita dall'amm.re del Condominio di cui all'allegato n. 9):

“Vi sono morosità di condomini relative a gestioni precedenti (possibili cause di pagamento per responsabilità solidale residuale)”

6.6 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali (come da dichiarazione fornita dall'amm.re del Condominio di cui all'allegato n. 9):

Nella dichiarazione dell'amm.re viene segnalato che l'edificio è dotato di SCIA per la prevenzione incendi. L'edificio è altresì dotato del C.I.S. (Certificato Idoneità Statica) e che NON vi sono interventi da eseguire.

6.7 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso edilizio è iniziata ante 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in Zona: ARU (ambienti di rinnovamento urbano art. 23);

Per quanto riguarda la conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca si fa presente che lo stabile è stato edificato antecedentemente all'emanazione della prima Legge Urbanistica che risulta essere del 1942. Comunque tra la documentazione edilizia reperita risulta essere stata rilasciata dal comune di Milano la *“Licenza di Occupazione”*, oltre all'iniziale *“Licenza Per Opere Edilizie”*

Dalle ispezioni svolte **NON** risultano attualmente in essere, vincoli riferiti all'edificio dove è compreso l'immobile pignorato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti di fabbrica dell'edificio, oltre ad eventuali pratiche edilizie successive, riguardanti il bene pignorato.

Il Comune ha messo in visione gli atti edilizi di fabbrica da cui risulta che l'edificio è stato costruito in forza di *“Licenza Per Opere Edilizie”* del 23/02/1940 in atti n. 212580/35808/39, successivo *“Verbale di Terza Visita”* del 06/05/1941 e conseguente rilascio, da parte del comune di Milano, di *“Licenza di Occupazione”* n. 110 del 25/04/1942 (**ved. all. n. 12**).

Inoltre il comune di Milano ha fatto pervenire una dichiarazione in cui si riporta che NON risultano presentate pratiche edilizie per il periodo richiesto successivo all'impianto dello stabile, riguardanti specificatamente il bene esecutato (**ved. all. n. 13**).

7.2 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto della dell'immobile pignorato, comprensivo della sua pertinenza cantina, risulta essere difforme rispetto ai disegni di progetto abilitati ai tempi dal Comune: 1) è stato realizzato nel locale bagno un piccolo ripostiglio in quota in legno con ante scorrevoli; 2) il vano porta d'ingresso al bagno è stato spostato rispetto alla sua posizione originaria in progetto, con conseguente chiusura dell'originario vano porta e apertura dell'attuale vano porta. 3) Per il vano cantina si è accertato che la posizione della porta d'ingresso è difforme rispetto al disegno originario del piano interrato abilitato dal Comune. Il vano porta attuale è stato ricavato nel muro portante della scala cantine, subito dopo lo sbarco al piano interrato. Originariamente, come risulta dai disegni reperiti e prodotti all'allegato n. 12, il vano porta

era stato ricavato su altra parete della cantina. Inoltre sembrerebbe dal raffronto tra lo stato di fatto della cantina e lo stato di progetto originario (che però NON risulta quotato), che la cantina fosse originariamente di superficie maggiore rispetto all'attuale.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare le difformità sopra elencate, previa verifica presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia), mediante pratica edilizia in sanatoria appropriata (attualmente SCIA in sanatoria), in quanto la difformità rilevata nel vano cantina ha interessato una struttura portante (muro portante del vano scala). In questa pratica edilizia in sanatoria potranno essere comprese anche le due difformità rilevate nell'appartamento. I costi di questa tipologia di pratica in sanatoria sono compresi tra € 516,00 e € 5.160,00. Inoltre l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare, unitamente alla pratica in sanatoria e come richiede il Comune di Milano per questi casi, una relazione statica eseguita da uno strutturista, in quanto la realizzazione dell'attuale vano porta della cantina, in posizione diversa da quella originaria, ha coinvolto parti strutturali (muro portante del vano scala, oltre ad essere la cantina, apparentemente, di superficie inferiore a quella rappresentata graficamente nei disegni originari abilitati. In questa sede NON è possibile quantificare i costi professionali dello strutturista. Vanno tenuti presenti anche i costi professionali del tecnico che appronterà la pratica edilizia in sanatoria, costi che a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali NON è possibile quantificare.

7.3 Conformità catastale

All'atto dell'accesso congiunto con il Custode giudiziario, il bene pignorato, risultava difforme rispetto alla vigente planimetria catastale (manca la rappresentazione grafica del ripostiglio in quota e l'accesso al bagno non è nella posizione che è in fatto, di contro il vano cantina risulta coincidente con lo stato di fatto). Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare una nuova planimetria catastale; il costo dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00. Inoltre vanno tenuti presente i costi professionali del tecnico che appronterà e depositerà la nuova planimetria (nuovo DOCFA), che sulla base dei costi applicati per un immobile di questa tipologia si aggirano sui € 700,00/800,00, oltre oneri accessori.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

| Destinazione | U.M. | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Omogeneizzata |
|-------------------------|------|-------------------------|--------|---------------------------------------|
| Appartamento | mq | 57,43 circa | 100% | mq 57,43 circa |
| Balcone | mq | 1,80 " | 30% | mq 0,54 " |
| Cantina | mq | 1,70 " | 25% | Mq 0,43 " |
| Totale Superfici | mq | 60,93 circa mq lordi | | 58,40 circa mq Commerciali |

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto perito, 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, del piano ove è ubicato l'immobile (piano quarto), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020- Milano:

Si segnala che la zona Greco, dove è sito l'immobile pignorato, NON è riportata tra le zone prese in esame e stimate dall'OMI. Pertanto lo scrivente NON può fornire le indicazioni di prezzo di questo osservatorio.

- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano – zona Greco da € 1.900,00/mq a € 2.400,00/mq;

- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano tra € 2.500,00 e € 2.800,00/mq per immobili simili;

9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale | Superficie | Valore | Valore |
|-------------------------|---------------------|----------------|------------|---------------------|
| | | | mq | Complessivo |
| Abitazione econom.-pop. | A/4 | mq 58,40 circa | € 2.500,00 | € 146.000,00 |
| | | | | € 146.000,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto n. 001 € 146.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : - € 7.300,00

Costo vigente della sanzione da versare al Comune per la pratica edilizia in sanatoria (si indica l'importo minore)

escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria e dello strutturista per la verifica statica +

costi per aggiornamento catastale (Docfa) escluso

oneri accessori: - € 1.366,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 137.334,00

Arrotondato € 137.000,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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

Si fa presente che l'immobile pignorato è occupato da uno dei due debitori unitamente alla propria famiglia. Il contratto di locazione registrato in data 08/10/2015 risulta essere stato risolto il 29/12/2015, come riportato nella documentazione inviata dall'Agenzia dell'Entrate di Milano 4 ed in precedenza allegata.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e a uno dei due esecutati a mezzo mail, l'altro esecutato risulta irreperibile.

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 osservanza.

Milano, 29/07/2021

Il Perito Stimatore Nominato

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catasto;
- 2) Foto Esterne;
- 3) Foto Interne;
- 4) APE in corso di validità;

- 5)** Dichiarazione AG. Entrate Milano 4 + Docum. ;
- 6)** Richiesta + Solleciti AG. Entrate Milano 1;
- 7)** Titolo di Provenienza;
- 8)** Nuova Ispezione Ipotecaria;
- 9)** Dichiaraz. Amm.re Condominio;
- 10)** Regolamento Condominio;
- 11)** Morosità rate Condom.;
- 12)** Atti Edilizi di Fabbrica;
- 13)** Comunicaz. Comune Uff. Visure;