

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.910/2018

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato in via Giuseppe Di Vittorio 4 a Corsico (MI).



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali**Corpo A**

Bene in Corsico (MI), via Giuseppe Di Vittorio 4; piano secondo, con cantina al piano terra.

Categoria A3, Abitazione di tipo economico.

Dati catastali: Foglio 4, Mappale 41 (graffato al Mappale 45), Subalterno 60, scala 1, edificio 37, appartamento 18.

Stato occupativo

Al sopralluogo, libero al fine della procedura, abitato l'appartamento e ingombra la cantina.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 139.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso al bene è avvenuto in presenza dei proprietari.

Il rilievo è stato effettuato in *loco*, sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.



LOTTO 1.**Appartamento con cantina.****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.**

Corpo A**1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Corsico (MI) via Giuseppe Di Vittorio 4, unità ad uso abitazione al piano secondo, con cantina al piano terra.

Note.

Nessuna.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Quota intera della piena proprietà dell'immobile di

- per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, sposato in regime di separazione legale dei beni con
- per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.

I debitori sono assistiti dall'avvocato

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano.

Intestazione, proprietà **1/2** e, proprietà **1/2**.

Dati identificativi, **Foglio 4, Mappale 41 (graffato al mappale 45), Subalterno 60**, scala 1, edificio 37.

Dati classamento: zona censuaria assente, categoria A3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita catastale 374,43 Euro.

Indirizzo: via Giuseppe Di Vittorio 4 a Corsico (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visure storiche per immobile (Allegati F)*).

1.4 Coerenze.

- Appartamento al piano secondo, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: a Nord-est, scala comune e appartamento 11; a Sud-Est, cortile; a Sud-Ovest, fabbricato 36 e cortile; a Nord-Ovest, cortile;
- Cantina al piano terra, confina in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: a nord-est, cantina 28; a Sud-Est, cortile; a Sud-Ovest, cantina 65; a Nord-Ovest, corridoio.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

In comune di Corsico (MI).

Fascia/zona: periferica

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, abitazioni di tipo popolare economico e civile e edifici industriali.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, piccole attività commerciali, ospedale, ampie zone verdi destinate a verde agricolo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno (stazione di Corsico), tramite bus, tramite metropolitana, fermata più vicina Bisceglie sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km l'accesso alla A50 (Tangenziale Ovest di Milano) e, che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.



2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione fa parte di un complesso più ampio, costituiti da tre fabbricati posti in continuità tra loro, ognuno leggermente arretrato rispetto al precedente, al centro di un unico lotto rettangolare, posto con il lato lungo su via Giuseppe Di Vittorio.

I fabbricati presentano dieci livelli fuori terra; un corpo di fabbrica più basso, di un solo livello fuori terra, delimita il cortile interno su via Di Vittorio; in esso si trovano la portineria, le cantine e i box.

I fabbricati hanno finiture esterne simili tra loro e in particolare, rivestimento in piastrelle ceramiche nei toni del rosso, alternato a finitura ad intonaco anch'esso tinteggiato nei toni del rosso.

Il corpo di fabbrica in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto della relazione, è posto al centro degli altri due corpi di fabbrica, è a pianta rettangolare; le facciate sono semplici seppur evidentemente "progettate"; su via Di Vittorio il prospetto è caratterizzato da volumi pieni a tutta altezza, con finitura a intonaco tinteggiata nei toni del rosso, che raccolgono i quattro distinti corpi scala, che consentono il collegamento tra i vari livelli del fabbricato, che insieme ai numerosi balconi, creano un piacevole gioco di chiaroscuri in facciata; analogamente, il prospetto interno è caratterizzato dalla presenza di balconi e finestrate che sono allineate in verticale ad ogni livello.

Il piano terra è caratterizzato da pilotis che creano una struttura porticata di collegamento tra i quattro accessi al fabbricato.

Si accede al fabbricato in cui si colloca l'unità oggetto di relazione da via Giuseppe Di Vittorio, tramite un cancello in ferro, accanto al quale sono posizionati i citofoni, passando per il cortile interno si raggiunge il portoncino di accesso al fabbricato (scala I, edificio 37) in alluminio e vetro, accanto al quale sono posizionati altri i citofoni.

L'androne, in cui sono collocate le cassette postali, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e finitura delle pareti ad intonaco, le scale che collegano i vari livelli presentano rivestimento in pietra naturale.

In sintesi,

- struttura: in calcestruzzo armato prefabbricato e mattoni forati per murature a cassa vuota;
- facciate: finitura a intonaco tinteggiata nei toni del rosso alternata a piastrelle ceramiche nei toni del rosso;
- accesso al fabbricato dalla strada: cancello in ferro e successivo portoncino in alluminio e vetro.
- pavimentazione del cortile interno: asfalto, pietra naturale e aiuole a verde.
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).**Corpo A.****Appartamento.**

Si accede all'unità immobiliare, al secondo piano, tramite portoncino blindato con copertine in legno, che consente l'accesso a un disimpegno che distribuisce i diversi ambienti dell'appartamento: cucina, bagno, soggiorno e due camere da letto; la cucina e il soggiorno consentono l'accesso ai due balconi di cui è dotata l'unità immobiliare.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche all'interno del disimpegno in bagno e in cucina, come i rivestimenti di bagno e cucina; nelle due camere da letto e in soggiorno il pavimento è in laminato effetto legno; i serramenti esterni sono in pvc bicolori, esternamente nel colore marrone e internamente nel colore bianco, con vetro doppio e sistema oscurante del tipo tapparelle in pvc nei toni del bianco; le porte sono in legno tamburato con finitura legno. Il riscaldamento è condominiale, distribuito mediante radiatori in ghisa collocati in tutte le stanze, l'acqua calda sanitaria e prodotta da scaldacqua collocato all'interno dell'unità immobiliare. Il contatore elettrico è collocato all'ingresso, accanto al citofono, tipologia audio-video, il contatore del gas è collocato all'interno dell'unità immobiliare, sul balcone. Il bagno è provvisto di quattro apparecchi sanitari (vasca), l'attacco lavatrice è in cucina.

Nel complesso l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e in ottimo stato di manutenzione.

Cantina.

Si accede alla cantina, che si trova all'interno del corpo basso su strada, dal cortile al piano terra e, attraverso



un corridoio; la cantina presenta portoncino di accesso in ferro con serratura semplice e pavimentazione in cemento liscio.

In sintesi,

- doppia esposizione;
 - bagno aerato;
 - finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta ed in cucina fino ad un'altezza di 1,50 m circa;
 - pavimenti: in piastrelle ceramiche nel disimpegno, in bagno e in cucina e in laminato nelle due camere e in soggiorno;
 - porta d'accesso: blindata con semplice blindatura;
 - infissi esterni: in pvc bicolore con vetro doppio;
 - porte interne: in legno tamburato con finitura legno;
 - impianto citofonico: presente audio e video;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: condominiale distribuito mediante radiatori in ghisa;
 - l'acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua collocato all'interno della cucina;
 - servizi igienici: bagno aerato con attacco per quattro apparecchi sanitari, la lavatrice è in cucina;
 - impianto di condizionamento: non presente;
- Condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4 Breve descrizione della zona.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Corsico (MI), comune collocato a Sud-Ovest della città Metropolitana di Milano, e ben connesso alla città tramite treno, bus e metropolitana, nonché tramite rete stradale. Corsico è un comune a destinazione prevalentemente residenziale e industriale, dotato di tutti i servizi, presenta numerose attività commerciali di vicinato.

2.5 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è assente (*Atto di provenienza Allegato D*)

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22.01.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode, l'avvocato Daniela Savasi, si è constatato che l'immobile risulta abitato e parzialmente ingombro di oggetti e/o cose. (*Rilievo fotografico Allegato A*).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale *dante causam* come verificato. (*Allegato C*).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

-, nato a, C.f., domiciliato in via Giuseppe Di Vittorio 4 a Corsico (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, sposato in regime di separazione legale dei beni con
-,, C.f., domiciliata in via Giuseppe Di Vittorio 4 a Corsico (MI), per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2.



In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Paolo De Martins, data 03.07.2002, numero di repertorio 16.055 del 03.07.2002, trascritto a Milano in data 20.07.2002, ai numeri 54.402/93.433 contro la società, con sede in, C.f., in figura del suo Socio accomandatario, nato ad, proprietà per la quota di 1/1.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- Società, con sede in, C.f., proprietà per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili, numero di repertorio 128/2002 del 20.01.2002, trascritto a Milano 2 in data 18.02.2002, ai numeri 12.300/20.199 contro la, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Milano Luigi Cambri, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(Allegato E)** + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.
Nessuna.

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

– **Iscrizioni.**

Compravendita trascitta a Milano il 01.12.1997 ai numeri 65.108/89.309, derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Cesare Chiodi Daelli in Milano, numero di repertorio 1.874 del 21.11.1077 .

Ipoteca volontaria iscritta il 29.07.1998 ai numeri 16.063/63.481, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Isabella Calori in Milano, numero di repertorio 2.447 del 20.07.1998. Annotazione 5.181 del 12.02.2005, Cancellazione totale.

Compravendita trascitta a Milano il 25.01.1999 ai numeri 4.809/6.196, con atto del notaio Andrea De Gregori in Nerviano (MI), numero di repertorio 2.724 del 14.01.1999.

Ipoteca volontaria iscritta il 25.01.1999 ai numeri 1.311/6.197 derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Andrea De Gregori in Nerviano (MI), numero di repertorio 2.725 del 14.01.1999.

Compravendita trascitta a Milano il 01.02.1999 ai numeri 5.956/7.954, con atto del notaio Andrea De Gregori in Nerviano (MI), numero di repertorio 2.754 del 21.01.1999.

Ipoteca volontaria iscritta il 01.02.1999 ai numeri 1.864/7.955, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Andrea De Gregori in Nerviano (MI), numero di repertorio 2.755 del 21.01.1999.

Annotazione 9.712 del 15.03.2005, Cancellazione totale.



Ipoteca volontaria iscritta il 03.02.1999 ai numeri 2.089/8.632, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Andrea De Greogori in Nerviano (MI), numero di repertorio 2.801 del 21.01.1999.

Annotazione n. 20.140 del 07.06.2005, Erogazione a Saldo.

Decreto di trasferimento immobili trascritto il 18.02.2002 ai numeri 12.300/20.199, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Ufficio Esecuzioni immobiliari, numero di repertorio 128/2002 del 20.01.2002, a carico della, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore della società, con sede in, C.f., Annotazione 20.140 del 07.06.2005, Erogazione a saldo.

Compravendita trascritta a Milano il 20.07.2002 ai numeri 54.402/93.433, derivante da atto tra vivi-compravendita del 03.07.2002, con atto del notaio Paolo De Martins in Settimo Milanese (MI), numero di repertorio 16.055 del 03.07.2002, contro la società, con sede in, C.f., in figura del suo Socio accomandatario, nato ad, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in favore di nato a, C.f., domiciliato in (al momento della compravendita), per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, sposato in regime di separazione legale dei beni con,, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di 1/2. Il prezzo convenuto tra le parti è stato di complessivi Euro 90.379,96 oltre I.v.a.

Ipoteca volontaria iscritta il 20.07.2002 ai numeri 21.923/93.434, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del Notaio Paolo De Martins in Settimo Milanese (MI), numero di repertorio 16.056 del 03.07.2002.

Atto per causa morte, certificato di denunciata successione trascritto il 28.01.2003 ai numeri 10.160/14.664, pubblico ufficiale Ufficio del Registro, numero di repertorio 1.953 del 25.08.2000.

Decreto di trasferimento immobili trascritto il 12.05.2003 ai numeri 46.716/74.054, pubblico ufficiale Tribunale di Milano, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, numero di repertorio 930/2003 del 29.04.2003.

Annotazione n. 20.140 del 07.06.2005, Erogazione a saldo

Annotazione a trascrizione - restrizione di beni del 05.10.2004, trascritta a Milano ai numeri 34.348/141.470, con pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio 5.969 del 21.05.1990; formalità di riferimento, Trascrizione 48.723 del 1983.

Annotazione a trascrizione - restrizione di beni del 05.10.2004, trascritta a Milano ai numeri 34.349/141.471, con pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio 5.969 del 21.05.1990; formalità di riferimento, Trascrizione 30.527 del 1985.

Atto per causa morte, certificato di denunciata successione trascritto il 12.10.2009 ai numeri 84.600/134.341, pubblico ufficiale Ufficio del Registro, numero di repertorio 822/2007 del 16.04.2007.

Ipoteca legale iscritta il 08.10.2007 ai numeri 44.180/167.639, Pubblico Ufficiale Equitalia Esatri S.p.a., per la quota indivisa di ½ sull'immobile in oggetto, per l'importo di Euro 98.441,60 a carico di nato a, C.f. per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di ½, sposato in regime di separazione legale dei beni con (che detiene l'altra quota di ½).

Ipoteca legale iscritta il 10.10.2013 ai numeri 16.107/91.415, Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.a., numero di repertorio 4.508/6.813 del 25.09.2013, per la quota indivisa di ½ sull'immobile in oggetto, per l'importo di Euro 82.148,56 a carico di nato a, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di ½, sposato in regime di separazione legale dei beni con (che detiene l'altra quota di ½).

— **Pignoramenti.**

Pignoramento del 24.10.2018 numero di repertorio 32.315, trascritto il 24.10.2018 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 88.036/134.390 a carico di nato a, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di ½, sposato in regime di separazione legale dei beni con, e,, C.f., per il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di ½, in favore di, C.f.

Il pignoramento grava sulla quota intera.



5.3 Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.4 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato *pro tempore* Raffaele Silvestro, con sede in Boni 33 a Milano domiciliato presso l'avvocato Elena Branca, 20146 Milano tel. 02.48020563; le seguenti informazioni fanno parte del fascicolo.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,05

Tipo di riscaldamento e relativi millesimi: riscaldamento condominiale.

6.1 Spese di gestione condominiale.

Spese di gestione ordinaria dal 01.05.18 al 31.08.19 a carico dei coniugi Akinci:

- proprietà 664,18 Euro;
- generali 726,39 Euro;
- di riscaldamento 523,68 Euro;
- di manutenzione ascensore 78,57 Euro;
- pro-quota 10,39 Euro;
- per la scala 24,15 Euro;
- consuntivo riscaldamento 1.271,86 Euro;
- individuali 25,00 Euro

Totale 3.344,22 Euro

Preventivo Spese di gestione ordinaria dal 01.09.19 al 31.08.20 a carico di:

- totali 3.397,67 Euro

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Nessuna.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile è accessibile a soggetti diversamente abili: infatti, il fabbricato è provvisto di ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione (2002) veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni:

l'immobile è classificato all'interno del tessuto urbano consolidato ad alta densità, come specificato dal P.G.T. vigente non presenta alcun tipo di vincolo.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).

Mappale 45 corpo di fabbrica della cantina.

- Domanda del 26.04.1965 da parte della con sede in, per l'edificazione di un corpetto di fabbricato ad uso portineria con annesso alloggio del custode, 122 boxes ad uso autorimesse private e di 227 cantine annesse ai fabbricati contraddistinti come lotti 35, 36, 37, al Mappale 5, Foglio 8 e Mappale 27, foglio 5 in via Caboto angolo via L. Bossi.



- Nulla Osta del 22.09.1965 in seguito a parere favorevole della Commissione edilizia 17 del 09.07.1965; parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del 09.07.1965; Denuncia delle opere cementizie 7.428/C.A., rilasciata dalla Prefettura di Milano il 06.09.1965; timbro del Comando dei Vigili del Fuoco di Milano, Visto edilizio per gli effetti degli incendi E/23446 del protocollo provinciale.
- Verbali di ispezione dell'Ufficiale sanitario, del 29.05.1967 e del 30.07.1967, per la costruzione di un corpetto di fabbricato ad uso portineria con annessi box e cantine da parte della con sede in, per i fabbricati numero 35, 36 e 37, composto di 3 vani utili e 2 vano accessori, 1 vano adibito a portineria, 70 boxes ad uso autorimesse private annessi ai fabbricati, 228 cantinole su due piani a servizio degli alloggi dei fabbricati, 1 vano per centrale idrica, 1 vano per cabina elettrica Enel. Eseguito in conformità con il progetto approvato in data 22.09.1965 al protocollo 14.058; Nulla Osta della Prevenzione incendi alla Concessione della Licenza di Occupazione dei locali e dei boxes, rilasciato dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, comando provinciale di Milano in data 07.08.1967 a E/23.446, autorizza l'occupazione dei locali sopra descritti il 20.09.1967.

Mappale 41 corpo di fabbrica dell'appartamento.

- Domanda del 26.04.1965 da parte della con sede in, per l'edificazione di 3 edifici ad uso di civili abitazioni, affiancati tra loro, 10 piani fuori terra, con strutture portanti in materiale prefabbricato, contraddistinti come lotti 35, 36, 37, al Mappale 5, Foglio 8 e Mappale 27, foglio 5 in via Caboto angolo via L. Bossi.
- Nulla Osta del 22.09.1965 in seguito a parere favorevole della Commissione edilizia 17 del 09.07.1965; parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del 09.07.1965; Denuncia delle Opere cementizie 7.428/C.A., rilasciata dalla Prefettura di Milano il 06.09.1965; timbro del Comando dei Vigili del Fuoco di Milano, Visto edilizio per gli effetti degli incendi E/23.447 del protocollo provinciale.
- Verbale dell'Ufficiale sanitario, 4.044 di Protocollo generale, del 31.05.1967 e del 14.04.1967, dai quali risulta la costruzione di 3 edifici (lotti 35, 36, 37) ad uso di civili abitazioni da parte della Società Imprese Edii Alti e basso Milanese S.p.a., composta di 846 vani utili e 450 vani accessori, in conformità con il progetto approvato il 22.09.1965 al 14.058/15798.
- Abitabilità del 30.08.1964, in seguito a Certificato di collaudo delle porzioni in conglomerato cementizio A/7.428/C.A., rilasciato dalla Prefettura di Milano il 18.03.1967; Nulla Osta riguardo alla Prevenzione incendi alla Concessione della Licenza di occupazione dei locali rilasciato dal Corpo nazionale dei Vigili del fuoco, Comando Provinciale di Milano il 08.08.1967 al E/23.446 di Protocollo Provinciale.

7.2 Conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

7.3 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo, nulla si poteva dire circa la conformità edilizia. L'immobile rispetto agli atti di fabbrica è risultato conforme.

7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento e la cantina risultavano: l'appartamento conforme alla planimetria catastale (salvo che per la divisione a metà corridoio che nella realtà non c'è); la cantina, rappresentata molto sinteticamente, appare conforme. (Allegati G).



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/a 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.

Lotto 1 - Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	84,02	71,80		100%	84,02
balconi		9,64		30%	2,89
cantina			2,40	25%	0,60
Totale					87,51

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione e cantina.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2019 – zona B1 – Centrale/Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele/resistenza che dà quotazioni **da Euro/mq 1.750 a Euro/mq 2.400**
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2018, zona provincia, Settore Sud Ovest
valori **da Euro/mq 1.600 a Euro/mq 1.900**
valori **da Euro/mq/anno 65,0 a Euro/mq/anno 75,0 per la locazione.**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato nello specifico



segmento immobiliare.

9.2 Valutazione Lotto 1

Lotto 1 - Corpo

A

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro) arrotondato
appartamento	A3			
Totale		87,51	1.700,00	149.000,00

9.3 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 in questa relazione.

Lotto 1 - Corpo A

Valore stimato	149.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	7.450,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	0,00
Spese condominiali ultimo biennio	3.350,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura</u>	138.200,00
arrotondato	139.000,00

N.B. si tratta di un prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato



12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

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

Si tratta di due mappale graffati tra loro poiché ad ogni unità immobiliare tipo appartamento corrisponde una cantina in un edificio separato costruito successivamente.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 5 aprile 2020



Alessandra Ubertazzi

l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Situazione condominiale (nel fascicolo).
- C. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- D. Atto di provenienza.
- E. Ispezione ipotecaria.
- F. Visura storica per immobile.
- G. Planimetrie catastali.
- H. Atti di fabbrica.

