

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1248/2019

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare con cantina in Milano Via Val di Bondo n. 9



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano Via Val di Bondo n. 9

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **14**, particella **106**, subalterno **14**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

Unità immobiliare con cantina

PREMESSE

- ✓ La scrivente riporta che, alla data del 12/10/2021, non risulta depositato in atti il Duplo della Nota Trascrizione del Pignoramento; è presente unicamente la Nota estratta da Ispezione ipotecaria.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Milano, Via Val di Bondo n. 9, posta al piano primo del fabbricato (scala U), composta da tre locali oltre cucina, bagno e balconi (verandati), con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████, per quota di 1/2;

██████████ nato in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per quota di 1/2.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

██████████ nata in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ nato in ██████████ il ██████████ c.f. ██████████, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

dati identificativi: foglio **14**, particella **106**, subalterno **14**

dati classamento: cat. A/3; classe 1; zona cens. 3- consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 82 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 525,49

indirizzo: Milano, VIA VAL DI BONDO n. 9 piano: 1-S1 interno: 17;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'abitazione: parti comuni, vano scala comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina corridoio comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.



(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 28/06/1957)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato condominiale posto in zona periferica a Nord di Milano, in Via Val di Bondo n. 9, zona Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO (zona 9), identificata come "ex Quartiere Comasina".

Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media/alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: buona è la presenza in zona di servizi per il trasporto pubblico di superficie (linee 40, 41, 52, 705, 89), metropolitano (Linea MM3 Comasina) e suburbano (stazione Milano Nord Affori) nelle immediate vicinanze

Servizi offerti dalla zona: La microzona, caratterizzata da gruppi di edifici di edilizia economica/popolare dello stesso stile ed epoca, è sufficientemente dotata nelle vicinanze di supermercati, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, uffici pubblici, scuole, banche, supermercati e spazi verdi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato condominiale posto in zona periferica a Nord di Milano, in Via Val di Bondo n. 9, zona Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO (zona 9), identificata come "ex Quartiere Comasina".

L'edificio, a pianta rettangolare e copertura a doppia falda, fa parte di un comprensorio residenziale composto da più edifici, realizzato nella metà degli anni '50, con zone a verde interne fra i vari corpi di fabbrica e portineria centrale. La microzona è a carattere prevalentemente residenziale di tipo misto, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari; con buona presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, centri commerciali e uffici postali nelle immediate vicinanze.

L'edificio, dotato di vano ascensore, è composto da cinque piani fuori terra compreso il piano terra rialzato oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

Il fabbricato condominiale, facente parte del Supercondominio di Via Val di Bondo 9, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficienti/nella norma.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore verde scuro; i balconi hanno parapetti in muratura verniciati del medesimo colore.

- facciate: intonacate e tinteggiate di colore verde scuro in condizioni nella norma;
- portone accesso scala U: ad anta doppia a battente in alluminio ottonato e vetro in condizioni nella norma;
- rampa scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria centrale: presente

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A- Abitazione

L'immobile oggetto della presente è posto al piano primo del fabbricato, scala U, con doppia esposizione, a sud-ovest ed a nord-est su giardini condominiali; è risultato composto, al momento del sopralluogo, da un disimpegno, tre locali, un cucinino, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e mezza vasca) e due balconi, entrambi verandati.

Al piano cantinato, con accesso dal fabbricato, è presente la cantina pertinenziale. La cantina, identificata con il N. di interno 176, come da scheda, ha pavimenti in battuto di cemento e porta in legno.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di manutenzione e ammodernamento nelle finiture e negli impianti.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, piacchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Abitazione

- esposizione: doppio affaccio a sud-ovest ed a nord-est su giardini condominiali;
- porta di accesso: di tipo normale pannellata in legno sulle due facce in condizioni sufficienti;



- infissi esterni: finestre in legno con singoli vetri in condizioni modeste e porta-finestra in alluminio con doppi vetri in condizioni sufficienti; serramenti in alluminio con doppi vetri, a chiusura dei balconi, in condizioni sufficienti
- sistema di oscuramento: tapparelle in legno necessitanti di manutenzione;
- porte interne: tipo a battente in legno in condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura; in ceramica in bagno in condizioni sufficienti ma datate; in ceramica in cucina in condizioni sufficienti ma datate;
- plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura; si segnala presenza di condensa e muffa in alcuni locali;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia in condizioni datate; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni sufficienti seppur datate;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata nel balcone verandato; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica; presenti caloriferi;
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas ubicata nel balcone verandato; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica
- altezza dei locali: H mt 2,90 circa.

Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: a cemento;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 15146-020382/15, valido fino al 20/07/2025, secondo termini di legge. Classe Energetica G; Indice prestazione Energetica (IPE): 233.41 kWh/mqa.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 21/07/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 21/07/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato da terzi senza titolo.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:



Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/05/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/11/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 09/10/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena Proprietà del bene è pervenuta a [redacted] e [redacted] eseguiti (in regime di comunione legale dei beni), per compravendita dal Sig. [redacted] con atto a rogito Notaio Alessandro Andreatini di Milano in data 29/04/2016 rep. 1488/1151, **trascritto a Milano 1 in data 10/05/2016 ai nn. 29951/20198**.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro "D" della nota di trascrizione quanto segue:

"...LA PARTE VENDITRICE PRESTA GARANZIA PER VIZI, EVIZIONE E MOLESTIE NEL POSSESSO AI SENSI DI LEGGE ED IN PARTICOLARE, CON RIGUARDO A QUANTO VENDUTO, DICHIARA E GARANTISCE DI AVERE LA PIENA ED ESCLUSIVA TITOLARITA' E DISPONIBILITA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DI QUANTO IN OGGETTO PER ESSERLE Pervenuto IN FORZA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI [redacted] NATO A [redacted] IL [redacted] DECEDUTO IL [redacted] DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI MILANO IL 10 MAGGIO 1991 AL N. 4078 VOL. 91, TRASCRITTA (ERRONEAMENTE, CON RIFERIMENTO AL SOGGETTO A FAVORE NELLA RELATIVA FORMALITA') A MILANO 1 IN DATA 5 SETTEMBRE 2001 AI N.RI 55268/38271, DI CUI AL TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON ATTO IN DATA 30 GENNAIO 1991 N. 7781/1575 REP. DOTTOR ANTONIO RESCHIGNA, NOTAIO IN LODI, REGISTRATO A LODI IL 15 FEBBRAIO 1991 AL N. 1023. AL SIGNOR [redacted] LO STESSO IMMOBILE PERVENNE PER ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 27 NOVEMBRE 1967 N. 124240 REP. DOTTOR GIOVANNI LOVISETTI, NOTAIO IN MILANO, REGISTRATO A MILANO IL 14 DICEMBRE 1967 AL N. 42539 SERIE A, TRASCRITTO ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO 3 IL 23 DICEMBRE 1967 AI NN. 72867/54007, CON SUCCESSIVA NOTA IN RETTIFICA IN DATA 10 APRILE 1968 AL N. 24266 PER L'ESATTA INDICAZIONE DEL COGNOME DEL SIG. [redacted] AL QUALE ATTO ED AI PATTI IN ESSO CONTENUTI LE PARTI FANNO ESPRESSO RIFERIMENTO".

(copia conforme atto reperita in formato digitale in Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

[redacted]

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta al Sig. [redacted] in forza di successione testamentaria in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] come segue:
 - dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Milano il 10 maggio 1991 al n. 4078 vol. 91, **trascritta a Milano 1 in data 05/09/2001 ai nn. 55268/38271** (erroneamente, con riferimento al soggetto a favore nella relativa formalità), di cui al testamento olografo pubblicato con atto in data 30 gennaio 1991 n. 7781/1575 rep. dottor Antonio Reschigna, notaio in Lodi, registrato a Lodi il 15 febbraio 1991 al n. 1023; **Note:** riporta all'III. mo GE che, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, NON risulta nessuna accettazione di eredità espressa o tacita in morte di [redacted].
- ✓ al Sig. [redacted] la piena proprietà del bene pervenne, ante ventennio, per compravendita con atto a rogito dottor Giovanni Lovisetti Notaio in Milano in data 27/11/1967 n. 124240 rep., **trascritto a Milano 3 in data 23/12/1967 ai nn. 72867/54007**, con successiva nota in rettifica in data 10/04/1968 al n. 24266 per l'esatta indicazione del



cognome del [REDACTED] (come riportato nell'atto di provenienza del 2016 e nel certificato notarile in atti).

(note di trascrizioni e sintetico estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16/11/2019, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativi e per immobile, alla data del 09/10/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 10/05/2016 ai nn. 29952/5068** atto del 29/04/2016 rep. 1489/1152, a rogito Notaio Alessandro Andreatini di Milano a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Milano (MI), c.f. 03910420961 a carico degli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] per quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 103.677,83

Importo complessivo Euro 207.358,00

Tasso interesse annuo 2,9%

Durata: 25 anni

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/08/2019 rep. 21667, **trascritto a Milano 1 in data 08/10/2019 ai nn. 74462/50317** promosso da UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano c.f. 06132280964, contro gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 09/10/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio e del supercondominio, Studio Basile, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 12/07/2021, dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

"il debito per anno in corso e precedente ammonta ad euro 3.510,26 per spese ordinarie, ad euro 2.395,27 per spese riscaldamento e ad euro 115,29 per spese straordinarie (prima fase elaborazione diagnosi energetica-preliminare a ottenimento ecobonus 110%). Preciso che le spese del Supercondominio sono comprese nelle spese ordinarie" (come riferito dall'amministratore)

Tot. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 6.020,82

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 1.700,00/1.800,00 euro (comprehensive di spese del Supercondominio) mentre le spese medie annue del riscaldamento ammontano ad euro 1.100,00/1.200,00. (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 5,50/110 (come riferite dall'amministratore)

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

"Preciso che nell'ultima assemblea è stato dato incarico ad un termotecnico di svolgere la seconda fase della diagnosi energetica e che il costo preventivato, per l'u.i. oggetto della presente, sarà pari ad euro 179,34, importo che sarà da pagare solo nel caso il condominio non abbia diritto ad usufruire dell'ecobonus o il condominio decida di rinunciare.

-lo stabile non è dotato di regolamento condominiale, per cui allego solamente il regolamento del Supercondominio.

-non sono in corso cause condominiali o private di cui sia a conoscenza.

-non sono a conoscenza di problematiche condominiali che riguardino l'unità pignorata.

-non sono previsti lavori straordinari eccezione fatta per quanto indicato sopra (ecobonus 110%).

-non sono a conoscenza di presenza amianto nello stabile.

-è stato dato incarico per l'elaborazione del CIS, ma non ne sono ancora in possesso"

Si allega infine il Regolamento del Supercondominio alla cui lettura si rimanda



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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Supercondominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di supercondominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo IV Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 21. 3)- Insieme urbani unitari (Art. 21.6).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, nella seconda metà degli anni '50.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- ❖ Per quanto riguarda il fascicolo relativo agli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano **"irreperibili"** come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).

Gli Uffici hanno tuttavia rinvenuto a video ed inviato alla scrivente copia della Licenza di Occupazione relativa al fabbricato in oggetto, identificato con il N. 36 (come rinvenuto da precedente accesso atti per fabbricato facente parte del medesimo comprensorio).

- Licenza di Occupazione n. 98 rilasciata alla GESTIONE INA CASA in data 17/02/1966- Atti n. 189905/27834/1965 per lo stabile al n. 9/36 di via Val di Bondo, vista la licenza edilizia in data 10/02/1955 Atti n. 223278/47126/54.
- Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.2)

(Istanza Accesso atti, Licenza di occupazione n. 98 del 17/02/1966; lettera ricevuta dal Comune per Atti di fabbrica irreperibili; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché il fascicolo edilizio di edificazione del fabbricato (comprensivo dei tipi grafici) non è stato rinvenuti dal



Comune di Milano.

Alla data del sopralluogo (27/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 28/06/1957 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- chiusura di entrambi i balconi con serramenti per formazione di verande.

Pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria per il ripristino dello stato legittimato con rimozione dei serramenti sui balconi, come da scheda catastale in atti.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili (rimozione di serramenti e smaltimento alla pubblica discarica) e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

| destinazione CORPO A | U.M. | sup. lorda circa | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|---------------------|--------|--|
| unità imm. | mq. | 73,0 | 100% | 73,0 |
| balconi | mq. | 8,0 | 30% | 2,4 |
| cantina | mq. | 7,0 | 25% | 1,8 |
| | | 88,0 | | 77,2 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali arrot. 77,00 mq |

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – zona Periferica D 32/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale circa | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica | A3 | 77,0 | € 1.700,00 | € 130.900,00 |
| | | | | € 130.900,00 |

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.



LOTTO UNICO

| | |
|---|--------------|
| • Valore | € 130.900,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: | -€ 6.545,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 4.000,00 |
| • Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore | -€ 6.020,82 |
| | € 114.334,18 |

| | |
|---|---------------------|
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO | € 114.000,00 |
| | arrotondato |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso) | € 0,00 |

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

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 12/10/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo



Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperita in formato digitale in Conservatoria + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Condominio

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenza di occupazione n. 98 del 17/02/1966; lettera ricevuta dal Comune per Atti di fabbrica irreperibili

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

