

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1175/2022

Giudice delle Esecuzioni: **MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento
in Milano (MI) via Tolmezzo 12/2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Tolmezzo 12/2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 239, particella 194, subalterno 3

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'appartamento grazie al custode giudiziale, che ha rilevato la presenza del Signor (dal custode regolarmente identificato a mezzo documento di identità), il quale si era qualificato come ospite della conduttrice (C.F.), nata in il , assente per ragioni lavorative, la quale deteneva ed abitava l'appartamento oggetto di stima in forza di contratto di locazione stipulato in data 26/11/2019 e regolarmente registrato in data 09/12/2019 all'ufficio di Milano 3 al n. 10900 serie 3T. Per detta locazione veniva prevista in contratto una sua durata dal 15/12/2019 al 14/12/2023 con rinnovo di altri 4 anni con un canone annuale di € 6.600,00. Si evidenzia che la persona presente al sopralluogo ha evidenziato di non essere a conoscenza di un'eventuale solaio di pertinenza facente parte dell'immobile dato in locazione e di non avere le chiavi del predetto solaio. Si rileva che nel contratto di locazione non si fa espressa menzione al solaio al piano 7°.

Contratti di locazione in essere

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: *"risulta un contratto attivo sull'immobile in oggetto intestato al soggetto comunicato con i seguenti estremi: TNN 2019 3T 10900 del 09-12-2019. Essendo stato registrato in ufficio occorre chiedere il testo all'Ufficio Territoriale di Milano 3: dp.iimilano.utmilano3@agenziaentrate.it"*. Il sottoscritto perito richiedeva poi copia del contratto all'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 3 il quale produceva copia del contratto di locazione e relativa ricevuta di registrazione. Dal contratto si rileva che l'appartamento risulta occupato e detenuto dalla signora (C.F.), nata in il in forza di contratto di locazione stipulato in data 26/11/2019 e regolarmente registrato in data 09/12/2019 registrato all'ufficio di Milano 3 n. 10900 serie 3T avente durata dal 15/12/2019 al 14/12/2023 con rinnovo di altri 4 anni per un canone annuale di € 6.600,00. Nel contratto di locazione è previsto inoltre il rimborso delle spese e oneri condominiali fissati concordemente in Euro 1.800,00 annuali anticipati con la corresponsione di 12 rate anticipate mensili di € 150,00 cadauna salvo conguaglio annuale. L'appartamento oggetto di esecuzione come evidenziato dal custode giudiziale è soggetto a rapporto locativo opponibile alla presente esecuzione in quanto registrato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma per il quale la conduttrice risulta essere morosa nel pagamento dei canoni ormai da anni, come attestato dallo stesso curatore dell'eredità giacente Avv. . Si evidenzia che la persona presente al sopralluogo ha evidenziato di non essere a conoscenza di un'eventuale solaio di pertinenza facente parte dell'immobile concesso in locazione e di non avere le chiavi di detto solaio. Si rileva che nel contratto di locazione non si fa espressa menzione al solaio al piano 7°.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 141.000,00

da occupato: € 103.000,00



LOTTO 001**(Appartamento al piano terreno con solaio al piano 7°)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Tolmezzo 12/2, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano terreno (accessibile da pianerottolo vano scala comune) composta da un disimpegno- corridoio; un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio. E' presente, inoltre, al piano 7° un solaio di pertinenza .

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà immobile di eredità giacente di (CF) nato a () il

1.3. Identificati al NCEU del Comune di MILANO come segue: (all. 2)

Intestati:

- Proprieta' per 1/1 - nato a (MI) il (CF)

immobile 1

dati identificativi: foglio 239, particella 194, subalterno 3

dati classamento: rendita Euro 511,29, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 4,5 vani,

Dati di superficie: Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte b): 65 m2

Indirizzo: VIA TOLMEZZO n. 12/2 Piano T - 7

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2023 Pratica n. MI0183898 in atti dal 08/05/2023 (n. 183898.1/2023)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comune, appartamento proprietà di terzi, cortile comune, appartamento proprietà di terzi, cortile comune;

del solaio: solaio proprietà di terzi, cortile comune, solaio proprietà di terzi, corridoio comune;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: NON RILEVATE**2 DESCRIZIONE DEI BENI****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di MILANO

Fascia/zona: D10 Periferica/PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di ur-



banizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di servizi sia pubblici che privati e BEN servita da mezzi pubblici ed aree a verde. Sono presenti in zona infrastrutture quali banche supermercati e vari locali

Principali collegamenti pubblici: di superficie fermata autobus linee 50 e 54 e fermata METRO M2 di UDINE poste a circa 350 mt e stazione FS Lambrate posta a circa 900 mt dall'immobile

Collegamento alla rete autostradale: a ca. 2 km uscita Lambrate tangenziale est

1.7. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di 7 piani fuori terra oltre costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoncini faccia a vista con zoccolatura al piano terreno ;
- accesso: pedonale e carrabile da Via Tolmezzo (strada interna);
- scala interna: a rampe con gradini in pietra, pianerottoli con pavimento alla palladiana e parapetti metallici;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: in discrete condizioni .

1.8. Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

In Comune di Milano (MI) via Tolmezzo 12/2, abitazione di tipo economico (A/3), posta al piano terreno (accessibile da pianerottolo vano scala comune) composta da un disimpegno - corridoio; un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto ed un ripostiglio. E' presente, inoltre, al piano 7° un solaio di pertinenza che è stato possibile visionare solo dall'esterno in quanto la porta era chiusa con lucchetto ed i detentori dell'appartamento non avevano le chiavi del solaio. Il solaio è stato individuato in loco con il custode giudiziale sulla scorta di quanto rappresentato nella scheda catastale dell'u.i..

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune e su strada;
- pareti: normalmente intonacate a civile e tinteggiate; in piastrelle monocottura nel bagno ed in cucina fino circa mt 1,60 ;
- plafoni: tinteggiati
- pavimenti: alla palladiana nei locali corridoio, soggiorno e camera da letto, in piastrelle di ceramica in cucina e nel bagno
- infissi esterni: in legno verniciato
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno verniciato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute ;
- imp. idrico: sottotraccia - Certificazioni impianto: non conosciute;
- imp. termico: riscaldamento centralizzato con diffusione di calore all'interno dei locali a mezzo radiatori a parete. Certificazioni impianto : non conosciute



- produzione ACS a mezzo caldaia a gas murale - Certificazioni impianto : non conosciute ;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, WC, bidet, vasca con doccia .
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa.;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni non ottimali anche per la vetustà necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di rinnovamento delle finiture e degli impianti

solaio piano 7

- porta d'accesso: legno;
- pareti e plafone: intonacati a rustico
- altezza variabile a seconda dell'andamento della fada
- condizioni generali del solaio (visionato solo dall'esterno): in condizioni non ottimali

1.9. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è posto in zona periferica del Comune di Milano nelle vicinanze della tangenziale est. Sono presenti nelle vicinanze le fermate autobus 50 - 54 e la fermata metro M2 di Udine che permettono di raggiungere il centro di Milano. In zona sono presenti diverse aree a verde adibite a parchi pubblici e risulta ben servita da mezzi pubblici e infrastrutture. E' presente in zona una discreta disponibilità di parcheggi.

1.10. Certificazioni energetiche :

Agli atti del CENED si è rilevato che risulta presente una certificazione APE riferita alle u.i. oggetto di stima cod. identificativo 1514600338016, rilasciato in data 09/02/2016 avente validità sino al 09/02/2026 redatto dall'Arch. con indicata la seguente prestazione energetica classe F epgl 181.79 Kwh/mq anno .

1.11. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite nelle pratiche comunali e non in possesso del curatore eredità giacente, pertanto non si è rilevata la presenza delle certificazioni dell'u.i. oggetto di stima

1.12. Certificazioni di idoneità statica

l'amministratore del condominio non ha fornito alcun riscontro in merito a fronte dalla richiesta del sottoscritto perito.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5,6 e 7)

1.13. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere all'appartamento grazie al custode giudiziale, che ha rilevato la presenza del Signor (dal custode regolarmente identificato a mezzo documento di identità), il quale si era qualificato come ospite della conduttrice (C.F.), nata in il , assente per ragioni lavorative, la quale deteneva ed abitava l'appartamento oggetto di stima in forza di contratto di locazione stipulato in data 26/11/2019 e regolarmente registrato in data 09/12/2019 all'ufficio di Milano 3 al n. 10900 serie 3T. Per detta locazione veniva prevista in contratto una su durata dal 15/12/2019 al 14/12/2023 con rinnovo di altri 4 anni con un canone annuale di € 6.600,00. Si evidenzia che la persona presente al sopralluogo ha evidenziato di non essere a conoscenza di un'eventuale solaio di pertinenza facente parte dell'immobile dato in locazione e di non avere le chiavi del predetto solaio. Si rileva che nel contratto di locazione non si fa espressa menzione al solaio al piano 7°..



Esistenza contratti di locazione

Dall'accesso atti effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Milano 2 l'ufficio ha evidenziato in merito all'esistenza di contratti di locazione che: "risulta un contratto attivo sull'immobile in oggetto intestato al soggetto comunicato con i seguenti estremi: TNN 2019 3T 10900 del 09-12-2019. Essendo stato registrato in ufficio occorre chiedere il testo all'Ufficio Territoriale di Milano 3: dp.iimilano.utmilano3@agenziaentrate.it". Il sottoscritto perito richiedeva poi copia del contratto all'ufficio dell'Agenzia delle entrate di Milano 3 il quale produceva copia del contratto di locazione e relativa ricevuta di registrazione. Dal contratto si rileva che l'appartamento risulta occupato e detenuto dalla signora (C.F.), nata in il in forza di contratto di locazione stipulato in data 26/11/2019 e regolarmente registrato in data 09/12/2019 registrato all'ufficio di Milano 3 n. 10900 serie 3T avente durata dal 15/12/2019 al 14/12/2023 con rinnovo di altri 4 anni per un canone annuale di € 6.600,00. Nel contratto di locazione è previsto inoltre il rimborso delle spese e oneri condominiali fissati concordemente in Euro 1.800,00 annuali anticipati con la corrispondenza di 12 rate anticipate mensili di € 150,00 cadauna salvo conguaglio annuale. L'appartamento oggetto di esecuzione come evidenziato dal custode giudiziale è soggetto a rapporto locativo opponibile alla presente esecuzione in quanto registrato in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento, ma per il quale la conduttrice risulta essere morosa nel pagamento dei canoni ormai da anni, come attestato dallo stesso curatore dell'eredità giacente Avv. . Si evidenzia che la persona presente al sopralluogo ha evidenziato di non essere a conoscenza di un'eventuale solaio di pertinenza facente parte dell'immobile concesso in locazione e di non avere le chiavi di detto solaio. Si rileva che nel contratto di locazione non si fa espressa menzione al solaio al piano 7°.

4 PROVENIENZA (all. 11)**1.14. Attuali proprietari**

(CF) nato a () il - Proprietario per 1/1 dell'immobile oggetto di procedura.

Si è rilevato dalla documentazione in atti che il signor è deceduto in il ed il Tribunale di in data nominava quale curatore dell'eredità giacente l'Avv. . Non si è rilevata alla conservatoria di Milano 1 la trascrizione di detta successione.

L'immobile oggetto di procedura era pervenuto al signor in forza di successione ereditaria testamentaria della signora nata a () il deceduta in data in forza di denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano in data al n. 14229/2001, trascritta a Milano 1 in data 20/08/2007 ai nn. 64668/36440. Si è rilevata agli atti della Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità su descritta a favore del signor che è stata trascritta in data 24/10/2024 ai nn. Registro Particolare 52379 Registro Generale 70469 in riferimento all'atto notaio Rep. 270156 del 28/02/2011

1.15. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della signora nata a () il che aveva acquistato l'immobile per la piena proprietà dalla signora nata a il con atto di compravendita del Notaio del 22/12/1972 rep. 27183/2263 trascritto a Milano 1 in data 20/1/1973 ai nn. 6376/5657 .



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 12)

Dalla certificazione ipotecaria in atti richiesta alla conservatoria di Milano 1 dal precedente alla data del 30/11/2022 (anche con successiva integrazione depositata) implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 12)) alla data odierna si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

- **Misure Penali**

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

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

non rilevata alcuna trascrizione riguardante gli immobili in oggetto

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 20/05/2013 ai nn. 25585/3797 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. _____ Di _____ () in data 14/05/2013 rep 82992/26859 a favore di _____ () con sede in _____ () c.f. _____ contro il signor _____ (CF _____) nato a _____ () il _____ titolare del diritto di proprietà della quota di 1/1 in dell'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Nella trascrizione dell'ipoteca viene indicato inoltre come DEBITORE NON DATORE il signor (CF _____) nato a _____ () il _____
 Importo ipoteca € 420.000,00 di cui € 210.000,00 di capitale - durata mutuo 15 anni

Grava sull'immobile oggetto di stima

Detta ipoteca sopra indicata risultata annotata con nota di annotazione a Milano 1 in data 4/3/2020 ai nn. 17541/3836 in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/02/2020 del Notaio _____ di _____ rep. 51628/16124 con la quale l'ipoteca veniva ceduta dalla _____ () con sede in _____ () c.f. _____ a favore della società _____ con sede in _____ () CF _____

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 10/03/2014 ai nn. 11384/1613 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 31/01/2014 rep. 4384/2014 a favore di (CF _____) con sede in _____ () contro il signor (CF _____) nato a _____ () il _____ titolare del diritto di proprietà della quota di 1/1 in dell'immobile oggetto di esecuzione forzata

Importo ipoteca € 125.000,00 di cui € 115.282,64 di capitale

- **pignoramenti**

Pignoramento del 8/11/2022 rep. 30116 trascritto a Milano 1 il 30/11/2022 ai nn. 92391/64541 contro il signor _____ (CF _____) nato a _____ () il _____ titolare del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione forzata in favore della _____ con sede in _____ () CF _____



- **Altre trascrizioni**

1.18. Eventuali note/osservazioni: Il sottoscritto perito evidenzia che dalle visure ipotecarie espletate alla conservatoria di Milano 1 risulta trascritto in data 14/03/2011 – Reg. Part. 9935 Reg. Gen. 15060 atto di costituzione di un fondo patrimoniale del Notaio _____ di _____ rep. 270156 del 28/2/2011 con il quale veniva costituito un fondo patrimoniale riguardante l'immobile oggetto di stima a favore per la quota di ½ della signora _____ (CF _____) nata a _____ (_____) e contro il signor _____ per la relativa quota in regime di separazione dei beni. Nel quadro D della nota si rileva: *“CON L'ATTO CHE SI DEPOSITA SI PRECISA CHE LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE CONTINUA AD APPARTENERE AL SIGNOR S _____ CHE NE E' ATTUALMENTE PROPRIETARIO L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 C.C. I BENI SOPRA DESCRITTI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI. TUTTI I FRUTTI DEI PREDETTI BENI SARANNO IMPIEGATI ESCLUSIVAMENTE PER FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA”*. Il sottoscritto perito evidenzia che il custode giudiziale nella relazione depositata in atti ha rilevato per detta trascrizione che *“dall'esame dei certificati ipotrascrizionali prodotti ex art. 567 cpc risulta essere trascritto sul bene staggito in epoca antecedente alle iscrizioni ipotecarie, un fondo patrimoniale; a modesto parere del sottoscritto detto fondo risulta ormai inefficace ai sensi dell'art.171 cod.civ. a seguito dell'avvenuto scioglimento del matrimonio per decesso di uno dei due coniugi beneficiari.”*

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo _____ con sede in _____ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dall'atto di provenienza si rileva che competono i seguenti millesimi all'u.i.: 15,12/1000,19 millesimi sulle parti comuni;

1.19. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Maggio al 30 Aprile e che le somme sono state arrotondate.

per quanto alla procedura esecutiva in oggetto, per poter rispondere al quesito del magistrato ho necessità delle seguenti informazioni che dovrò riportare in perizia:

- millesimi sulle parti comuni di spettanza dell'u.i. del Sig. _____ (A70) 15,12/1000,19
- spese gestione ordinaria degli ultimi due anni riferite all' u.i. ; gestione 01/10/2023 - 30/09/2024 €. 2.300,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia - riferite alla sostituzione dell'autoclave con quota riferita all'u.i. pari a € 144,67
- Spese condominiali scadute ed insolute dell' u.i. l'amministratore comunicava che erano pari a “€. 4.345,94 (di cui rate scadute pari a 3.738,46 Euro)”
- se sono in programma particolari spese di manutenzione straordinaria (tetto, facciate, cortile etc.) al fabbricato e relativa entità: l'amministratore ha evidenziato che non sono in programma spese di manutenzione straordinaria
- Cause in corso o atti ablativi da parte del condominio e relativi oneri a carico dell' u.i. oggetto di stima: nessuna riguardante l'u.i.
- se sussistono eventuali problematiche strutturali dell'edificio: l'amministratore nulla ha evidenziato in merito.

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.

1.20. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla si è rilevato in merito a particolari vincoli non segnalati dall'amministratore condominiale. L'Amministratore del condominio ha prodotto il Regolamento di Condominio vigente.

1.21. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non totalmente accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare ove è sito l'immobile risulta iniziata nel 1959 così rilevabile dagli atti di fabbrica reperiti al Comune di Milano.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona **"ARU - Ambiti di Rinnovamento Urbano: Ambiti di Rinnovamento Urbano "** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche odierne (non rilevabile il piano di fabbricazione dell'epoca) **(all. 4)**.

L'immobile ed il relativo complesso in cui è inserito risulta conforme dal punto di vista urbanistico con il PGT vigente.

1.22. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Milano a fronte di richiesta di accesso atti ha fornito in visione copia solo parte degli atti di fabbrica reperiti riguardanti il fabbricato dato che gran parte dei documenti prodotti sono riferiti al complesso immobiliare nel quale è inserito lo stabile ove è posta l'u.i. In particolare non sono stati prodotti degli esaustivi elaborati di progetto raffiguranti l'u.i. oggetto di verifica.

- licenza edilizia n. 2915 – atti 147688/23789/1960 per la "costruzione casa civile abitazione "

Nella pratica edilizia mostrata in visione non si è riscontrata la presenza del Certificato di Abitabilità e nemmeno della relativa richiesta.

1.23. Conformità edilizia:

Nel sopralluogo effettuato l'appartamento al piano terreno è risultato corrispondente allo stato rappresentato nella scheda catastale. Non sono stati forniti degli esaustivi elaborati di progetto dal Comune per la verifica della conformità edilizia dell'appartamento. Per quanto concerne il solaio al piano 7° come già evidenziato non è stato possibile visionarlo nel corso del sopralluogo esperito. Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non sono risultate visibili delle evidenti modifiche rispetto a quanto presumibilmente realizzato ed assentito e di cui alla rappresentazione nella scheda catastale. Si rileva che la costruzione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1 Settembre 1967. Eventuali difformità di lieve entità potranno essere sanate con una pratica in sanatoria a mezzo presentazione di una CILA in sanatoria rappresentante lo stato dei luoghi per la quale viene computato il relativo onere. Ciò anche per quanto concerne il relativo solaio per il quale non è stato possibile visionare il relativo stato di fatto. Il sottoscritto perito evidenzia che nelle pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico Comunale non si è rilevata la presenza del Certificato di Abitabilità che eventualmente dovrà essere richiesto dal Condominio riguardando l'intero stabile e relative parti comuni.

Sono sanabili mediante:

a mezzo presentazione di CILA in sanatoria rappresentante lo stato dei luoghi rilevato. Per il rilascio del Certificato di Abitabilità dovrà essere presentata dal Condominio la relativa pratica corredata di tutti i documenti occorrenti per il rilascio del Certificato in base alle normative vigenti. Non è dato sapere se il condominio dispone di tutti i documenti o debbano essere predisposti a mezzo professionisti abilitati funzionali al rilascio dell'agibilità



Costi stimati: per la CILA in sanatoria si stima un costo di € 3.000,00. Allo stato non è possibile stimare gli eventuali costi per il rilascio abitabilità per quanto sopra evidenziato e pertanto attribuirne in quota un importo all'u.i. in oggetto.

1.24. Conformità catastale

Nel sopralluogo l'appartamento al piano terreno nello stato di fatto rilevato risultava corrispondente con quanto rappresentato nella scheda catastale agli atti dell'UTE.

Per il solaio non è stato possibile visionarlo e quindi non è possibile esprimere alcun giudizio di conformità, ma dall'esterno, per quanto visibile, appare nel suo perimetro corrispondente a quanto rappresentato nella scheda catastale

8 CONSISTENZA

1.25. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari de quo 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.	Sup. lorda.	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione piano T	mq.	59,60	100%	59,60
solaio piano 7	mq.	5,40	20%	1,08
Totale				60,68

9 STIMA

1.26. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

1.27. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – MILANO – D10 Periferica/PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE che dà quotazioni per abitazioni economiche in stato normale da € 2.000 / prezzo max. € 2.500 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2 semestre 2023 -Zona: MILANO - valore di compravendita ; Appartamenti vecchi(impianti obsoleti) o da ristrutturare € 2.200 - € 2.800 al mq

1.28. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	60,68	€ 2.500,00	€ 151.700,00



€ 151.700,00

1.29. Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 001	€ 151.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	- € 7.585,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 141.115,00
arrotondato	€ 141.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	103.000,00

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 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

Il sottoscritto perito evidenzia che dal contratto di locazione in essere si è riscontrato un canone mensile pari ad € 550,00 per l'appartamento de quo che non appare congruo rispetto ai prezzi medi rilevati in zona per u.i. con caratteristiche similari. Il sottoscritto perito considerato lo stato dell'u.i. rilevato nel corso del sopralluogo, la sua consistenza e la sua ubicazione ritiene che per l'u.i. oggetto di stima (appartamento) **possa essere ritenuto congruo un canone mensile di € 700,00 al netto degli accessori e degli oneri condominiali.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto perito evidenzia di aver già evidenziato che non sono stati forniti tutti gli elaborati di progetto degli atti di fabbrica e non è stata reperito il Certificato di Abitabilità del fabbricato condominiale, nonché che non è stato possibile visionare il solaio in quanto gli occupanti dell'appartamento non avevano le chiavi.

Il sottoscritto Geom. Sergio Salati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente, al custode giudiziale a mezzo PEC e al curatore eredità giacente a mezzo e-mail.

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

Con ossequio.

Milano li: 27/12/2024

l'Esperto Nominato
Geom. Sergio Salati



ALLEGATI

- 1) rilievo fotografico esterno e interno
- 2) visure e schede catastali.
- 3) stralcio copie pratiche edilizie prodotte
- 4) stralcio PGT zona e NTA Milano
- 5) Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 6) contratto di locazione prodotto
- 7) verbale sopralluogo custode giudiziale
- 8) mail ricevuta da amministratore condominio, prospetti e regolamento condominio
- 9) APE appartamento reperito al CENED
- 10) nota annotazione accettazione tacita eredità 2024
- 11) Copia atto provenienza
- 12) visure ipotecarie espletate

