

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 160/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare con solaio in Milano Via Vignati n. 18



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 Vignati n. 18

Categoria: **A3** [Abitazione]

Dati Catastali: foglio **71**, particella **134**, subalterno **720**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale con solaio

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

Unità immobiliare residenziale sita in Comune di Milano, Via Vignati n. 18, ubicata al piano quinto del fabbricato e composta da due locali e servizi con annesso vano di solaio al piano settimo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** in separazione dei beni dell'immobile di:

BONATI Roberto nato a Milano il 12/03/1966, c.f. BNTRRT66C12F205W

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

Intestato:

 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **71**, particella **134**, subalterno **720**

dati classamento: cat. A/3; classe 2; zona cens. 3- consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 64 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 382,18

indirizzo: Milano, VIA CESARE VIGNATI n. 18 piano: 5-7;

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2011 protocollo n. MI0071587 in atti dal 28/01/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5832.1/2011);
- VARIAZIONE del 28/01/2010 protocollo n. MI0059154 in atti dal 28/01/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4396.1/2010);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2010 protocollo n. MI0007617 in atti dal 09/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 500.1/2010);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/01/2009 protocollo n. MI0006156 in atti dal 09/01/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 628.1/2009);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Precedenti identificativi: il sub. 720 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 28/01/2010 protocollo n. MI0059154 in atti dal 28/01/2010 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4396.1/2010) con cui è stato soppresso il precedente sub. 41

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'abitazione: via Scialoia, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

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;

del solaio: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, altra 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 28/01/2010)

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 complesso condominiale ubicato in Via Vignati n. 18, zona periferica nord di Milano, nel quartiere Affori (zona 9). La zona è del tipo misto a residenziale e commerciale.

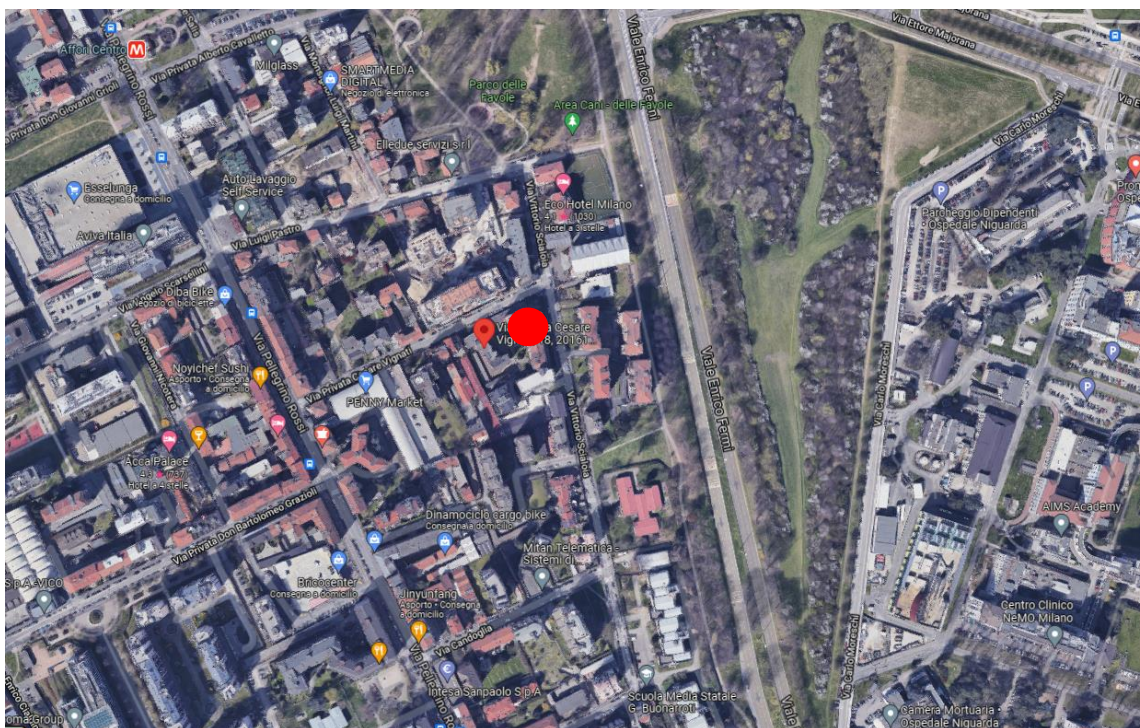
Area urbanistica: a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: discreta presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie che collegano al centro (linea autobus n. 70 e n. 82) e sotterranei con la fermata "Affori Centro" Metropolitana linea M3".

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, uffici pubblici, poste, banche, scuole, supermercati e spazi verdi. Si segnala nelle immediate vicinanze l'ospedale Niguarda ed il Politecnico di Milano sede Bovisa.



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

Il complesso condominiale, risalente alla fine degli anni '50, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carraio da via Vignati 18, è costituito da più edifici pluripiano identificati con i lotti n. 1, 2, 3, 4/A, 4/B e 5; il complesso, dotato di servizio di portineria centrale e spazi comuni, complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato, lotto 3 (Fabbricato n. 2 da Pratiche edilizie), di cui è parte il bene in oggetto, è costituito da sette piani fuori terra oltre ad un piano solai e coperture a falde.

Le facciate sono rivestite in mattoni paramano color cotto; i balconi hanno parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice.

- facciate: rivestite in mattoni paramano color cotto in condizioni nella norma;
- cancello accesso al complesso: ad anta doppia a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
- portone accesso al fabbricato lotto 3: ad anta singola a battente in alluminio e vetro in condizioni nella norma;
- rampa scala: rivestita in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria centrale: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

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

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano quinto del fabbricato, lotto 3, con accesso da vano scala comune, dotato di ascensore, e con doppio affaccio, a nord e ad est su spazi comuni; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso collegato al locale giorno/cottura, un disimpegno controsoffittato sul quale è stato ricavato un ripostiglio in quota, una camera, una locale di cabina armadio finestrato, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) ed un balcone.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione nella norma/discreto.

Al piano settimo/sottotetto è ubicato il solaio pertinenziale.

Note: per quanto riguarda il solaio in uso all'esecutato, il Sig. Bonati ha dichiarato di non utilizzarlo da tempo ma che si ricorda esser identificato con il numero 10 sulla porta; il suddetto locale, individuato dalla scrivente, sembra corrispondere per forma, dimensione e posizione a quanto rappresentato graficamente nella planimetria allegata al titolo di provenienza del 2010, nonché alla scheda catastale in atti ed allo stato dei luoghi.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Unità immobiliare residenziale

- esposizione: doppio affaccio, a nord e ad est su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindata pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc in condizioni nella norma;
- porte interne: tipo a battente in legno verniciate di colore bianco in condizioni nella norma;
- pareti: tinteggiate in condizioni nella norma; in ceramica in bagno in condizioni nella norma;

- plafoni: tinteggiati in condizioni nella norma seppur con porzioni necessitanti di nuova imbiancatura a causa di infiltrazioni pregresse;
- pavimenti: in parquet in condizioni nella norma; in piastrelle di ceramica in bagno in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; non si sono rivenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con caloriferi;
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas; certificazioni non rinvenute si consiglia pertanto verifica;
- impianto condizionamento: presente predisposizione di tipo a split
- altezza dei locali: H mt 2,95 circa, porzione controsoffittata in cartongesso per posizionamento faretti nel corridoio di ingresso H mt 2,70 circa, porzione controsoffittata in cartongesso per ripostiglio in quota nel disimpegno H mt 2,20 circa

Solaio

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

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'APE con codice identificativo 1514600389010, registrato in data 03/03/2010, è scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 12/07/2021 (**all. 2- Verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 12/07/2021 si recava sul posto alla presenza del Sig. Bonati, esecutato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il sig. Bonati ha dichiarato alla scrivente di vivere stabilmente nell'immobile e di essere malato oncologico.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 04/09/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante 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 10/04/2020, 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 nominativo e per immobile, alle date del 03/09/2020 e del 14/09/2021, **(all. 5-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta a [redacted] esecutato, per compravendita [redacted] con atto a rogito Notaio Teresa Palumbo di Milano **(all. 4- Provenienze)** [redacted] di repertorio, **trascritto a Milano 1 in** [redacted]

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

(copia conforme atto con planimetrie allegate ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N. 4- Provenienze)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ decreto di trasferimento in data 21 settembre 2007 n.2069/1921 di repertorio Tribunale di Milano, **trascritto a Milano 1 il 19 novembre 2007** [redacted] allora identificato al mappale 134 sub.41 del foglio 71);
- ✓ atto di vendita in data 2 aprile 1996 [redacted] di repertorio notaio Francesco Piccaluga, **trascritto a Milano 1 il 3 aprile 1996** [redacted] (allora identificato al mappale 134 sub.41 del foglio 71)

(note di trascrizioni 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 10/04/2020, 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 nominativo e per immobile, alle date del 03/09/2020 e del 14/09/2021, **(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 giudiziale derivante da Sentenza di Divorzio **Iscritta a Milano 1 in data 12/02/2019** [redacted] atto del 09/12/2015 rep. [redacted] emessa dal Tribunale di Milano (MI) a favore di [redacted] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 118.000,00

Importo complessivo Euro 118.000,00

Tasso interesse /

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"SI CHIEDE L'ISCRIZIONE IPOTECARIA A GARANZIA DEGLI ALIMENTI IN FUNZIONE DELL'ASSEGNO STABILITO IN SENTENZA PARI AD 1.200/MENSILI A FAVORE DELLE FIGLIE SINO ALLA LORO COMPLETA INDIPENDENZA ECONOMICA. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITÀ IN ESENZIONE AI SENSI DELL'ART.19 LEGGE 74/87 E CONFORMEMENTE AL DISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N.154 DEL 29.04.1999"

Note: l'ipoteca grava sul mappale 134, sub 720 del fg. 71

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo **Iscritta a Milano 1 in data 13/09/2018** [redacted] emessa dal Tribunale di Milano (MI) a favore di [redacted] per la quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 70.000,00

Importo complessivo Euro 140.000,00

Tasso interesse /

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

Note: l'ipoteca grava sul mappale 134, sub 720 del fg. 71

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 1 in data 14/04/2010** [redacted]

[redacted] a carico di [redacted], esecutato, per quota di 1/1 in separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 176.000,00

Importo complessivo Euro 264.000,0

Tasso interesse annuo 1,914%

Durata: 30 anni

Note: l'ipoteca grava sul mappale 134, sub 720 del fg. 71

- **Pignoramenti**

Pignoramento [redacted] promosso da [redacted], contro l'esecutato [redacted] per la quota di 1/1 in separazione dei beni, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo 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 nominativo e per immobile alle date del 03/09/2020 e del 14/10/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario 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, Studio Poltronieri, 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, solo in data 18/06/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Gestione ordinaria 2020/2021 (01/04/2020-31/03/2021) Euro 2.129,00 (come riferito dall'amministratore);

Gestione ordinaria in corso (01/04/2021-31/03/2021) a preventivo Euro 2.100,13 (come riferito dall'amministratore)

Tot. biennio (anno in corso ed anno solare precedente): Euro 4.229,1

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: 2.000,00 circa (come riferito dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 22,0000 (come da tabella ricevuta)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

" Cause condominiali/private di qualche tipo: che io sappia non ve ne sono.

Problematiche condominiali o con i vicini: non ne sono al corrente se ve ne fossero.

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria: nessuno.

Eternit/amianto: non è presente.

Certificato di idoneità statica: non presente".

L'amministratore ha inoltre riferito di non avere copia del Regolamento di Condominio

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 Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

/

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 ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI) Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) - Allineamento di almeno il 50% di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a).

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 anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Licenza di opere edilizie N. 1130 Atti n. 224954/42908/1958 rilasciata in data 17/04/1959 per "costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso abitazione e negozi"
- Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione Prot n. 224952/42906/1958 del 06/04/1960 con data visita igienica del 29/08/1960
- Non risulta in atti rilasciato il Certificato di occupazione/Abitabilità

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata al Consiglio di Zona 9 del Comune di Milano e rinvenuta dalla scrivente, a seguito di ulteriore accesso atti, la seguente pratica edilizia:

- ◆ DIA PG N. 443602/2008 del 30/05/2008 + Comunicazione Fine Lavori + Certificato di collaudo finale del 27/01/2009 P.G. 9004/2009
Note: la suddetta DIA con documentazione allegata è stata inviata alla scrivente in formato digitale dal Comune; la scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.
 Si ricorda inoltre che le per le DIA trattasi di autocertificazioni della proprietà e del progettista/direttore lavori.

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata al Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia la seguente pratica edilizia:

- ◆ Permesso di Costruire a sanatoria, ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/2005, in data 27 gennaio 2010 P.G. 63460/2010 progr. 476/2010 per modifiche interne mediante demolizione e costruzione di tavolati interni per la formazione di un nuovo vano ad uso ripostiglio/cabina armadio e la conseguente modifica del locale soggiorno/cucina.
STATO: sospeso
Note:
 - Si riporta che, ad oggi, nonostante solleciti, gli uffici preposti non hanno ancora evaso la richiesta relativa alla visione della pratica suddetta (con i relativi tipi grafici).
 Con riserva di immediata integrazione qualora venisse rinvenuta la suddetta pratica o si ricevano comunicazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

*(Istanze Accesso atti, Licenza di opere edilizie N. 1130 Atti n. 224954/42908/1958 del 17/04/1959 + tipi grafici significativi + Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione Prot n. 224952/42906/1958 del 06/04/1960 con data visita igienica del 29/08/1960; DIA PG N. 443602/2008 del 30/05/2008 + Comunicazione Fine Lavori + Certificato di collaudo finale del 27/01/2009 P.G. 9004/2009 + tipi grafici ricevuti in formato digitale dal Comune; **all. N.7- Pratiche edilizie**)*

7.2. Conformità edilizia + Conformità catastale 7.3.:

Alla data del sopralluogo (12/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente

corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 28/01/2010 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente difformità:

- mancata formazione di vano porta tra il disimpegno di ingresso ed il locale giorno/cottura

Si ricorda tuttavia che la pratica edilizia del 2010, a seguito della quale sono state effettuate le modifiche riportate nella scheda in atti, non è ancora stata visionata dalla scrivente e lo stato della pratica, come rinvenuto da ispezione on-line, risulta SOSPESO.

Con riserva di immediata integrazione qualora venisse rinvenuta la suddetta pratica o si ricevano comunicazioni in merito da parte degli uffici edilizi competenti.

Pertanto l'eventuale futuro acquirente, qualora la suddetta pratica non venisse resa disponibile dagli uffici, potrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata rispetto alla scheda in atti (tramite formazione di vano porta) e delle modifiche effettuate rispetto alla precedente DIA del 2008 mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative al rilascio del titolo, i cui oneri vengono ricompresi nel costo sotto indicato.

Tali documentazioni comprese di oblazioni, eventuale aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.500,00 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.	62,7	100%	62,7
balconi	mq.	1,4	30%	0,4
solaio	mq.	5,3	25%	1,3
		69,4		64,4
		mq. lordi		mq. commerciali arrotondati a 64,00 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 % ininfluyente 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, 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) 1° semestre 2021 – zona D32 Periferica/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	64,0	€ 2.900,00	€ 185.600,00
				€ 185.600,00

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	€ 185.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 9.280,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 4.229,10
	<hr/>
	€ 168.590,90

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 170.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni
OCCUPATO (non ricorre il caso)

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, 19/10/2021

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU del 28/01/2010

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo redatto dalla scrivente

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto con planimetrie allegate reperita presso l'Archivio Notarile di Milano + note di trascrizioni dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

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

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

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

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanze Accesso atti, Licenza di opere edilizie N. 1130 Atti n. 224954/42908/1958 del 17/04/1959 + tipi grafici significativi + Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione Prot n. 224952/42906/1958 del 06/04/1960 con data visita igienica del 29/08/1960; DIA PG N. 443602/2008 del 30/05/2008 + Comunicazione Fine Lavori + Certificato di collaudo finale del 27/01/2009 P.G. 9004/2009 + tipi grafici ricevuti in formato digitale dal Comune

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne