

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 142/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in MILANO, via Corbetta 17



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano via Corbetta 17

#### ABITAZIONE

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 34, particella 444, subalterno 9.

#### BOX

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, box]

Dati Catastali: foglio 34, particella 444, subalterno 18.

### Stato occupativo

al sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. ██████████ senza titolo

### Contratti di locazione in essere

Il contratto di locazione n. 2017/3T/3056, la cui durata va dal 01/01/2018 al 31/12/2021, è stato risolto in data 30/11/2019 come da informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate la quale ha comunicato allo scrivente che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di ██████████, risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di RHO il contratto di locazione n. 2017/3T/3056 nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato.

Si allega interrogazione, con evidenza della risoluzione alla data del 30/11/2019, copia del contratto di locazione e comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

(allegato 9)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.000,00

da occupato: l'immobile risulta occupato senza titolo

## LOTTO 001

(Appartamento con cantina + box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A e B

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Corbetta 17

Corpo A:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo sottotetto composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato

Corpo B:

- vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante**:

- sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** degli immobili di [REDACTED], e che risulta di stato libero in base al certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Milano in data 14/06/2021 (allegato 4)

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati a:

[REDACTED], per la quota di 1/1, stato civile libero

#### **- ABITAZIONE**

dati identificativi: **fg. 34 part. 444 sub. 9**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, sup. catastale Totale 44 m<sup>2</sup>, Totali escluse aree scoperte: 44 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 402,84.

Indirizzo: VIA PRIVATA CORBETTA n. 17, piano: 2-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **- BOX**

dati identificativi: **fg. 34 part. 444 sub. 18**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 7, consistenza 12 m<sup>2</sup>, sup. catastale 13 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 70,03.

Indirizzo: VIA PRIVATA CORBETTA n. 17, piano: S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### 1.4. Coerenze

- Confini dell'**appartamento** da nord in senso orario: prospetto su giardino annesso al subalterno 3 di terzi, appartamento di terzi al subalterno 10, pianerottolo comune, appartamento di terzi al subalterno 8.
- Confini della **cantina** da nord in senso orario: cantina di terzi annessa al subalterno 6, per due lati corridoio comune di accesso, cantina di terzi annessa al subalterno 10.
- Confini dell'**autorimessa** da nord in senso orario: parti comuni corsello box, proprietà di terzi, subalterno 4, subalterno 17.

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

Nella trascrizione del pignoramento non sono state indicate le superfici e le rendite catastali; i dati relativi al foglio, mappale e subalterni sono corretti.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Conad a circa 500 m; i negozi al dettaglio sono assenti (i negozi più vicini sono distanti circa 3 km); Scuola dell'infanzia distante 1,8 km circa; Scuola Media Statale distante 1 km circa; Istituti Superiori a circa 1,5 km; Ospedale Niguarda distante circa 5 km; Banche distanti circa 3,5 km; Farmacia Bovisasca distante circa 500 m; Ufficio postale distante circa 500 m.

Principali collegamenti pubblici: autobus 42 ed 82 a circa 100 metri collegantesi con la Linea 3 "gialla" della Metropolitana Milanese, fermata Affori.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,8 Km innesto con l'Autostrada E64.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina di cui fanno parte l'appartamento ed il box in oggetto è composta da 4 piani complessivi di cui 3 fuori terra ed uno seminterrato, ed è stata completamente ristrutturata tra il 2003 ed il 2006; risulta dotata di ascensore, che serve anche il piano seminterrato, ma è sprovvista del servizio di portierato; il portone d'ingresso è dotato di citofono.

- struttura: calcestruzzo armato;
- facciata principale: finitura intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento ad uso abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, presenta una singola esposizione, ed è sita al secondo ed ultimo piano sottotetto e risulta, nello stato di fatto, composta da un locale ad uso soggiorno con angolo cottura che funge anche da ingresso, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto dotata di una cabina armadio, oltre a vano di cantina ubicato al piano seminterrato.

Fa parte della procedura anche un box ubicato al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in corrispondenza della parete attrezzata dell'angolo cottura nel soggiorno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura nel soggiorno e nel bagno; in parquet nella camera da letto
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: di tipo blindato con impiaccatura di legno;
- porte interne: porte interne di legno tamburate;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale, marca Baxi, a gas
- servizio igienico attrezzato con lavabo, water, bidè e vasca con soffione per doccia;
- impianto di condizionamento: è presente un impianto tipo split-system con unità motocondensante esterna ed unità termoventilanti installate nel soggiorno e nella camera da letto;

Condizioni generali dell'appartamento: discretamente mantenuto.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo tamburata;
- pavimento: piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- pareti: blocchetti stilati di calcestruzzo alleggerito;
- plafone: lastre di calcestruzzo tipo "predalles"

Corpo B:

Box ad uso autorimessa privata:

- pareti: blocchetti stilati di calcestruzzo alleggerito;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: saracinesca in metallo;
- condizioni: sufficientemente mantenuto.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La palazzina, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, ha destinazione prettamente residenziale, si affaccia direttamente sulla via Corbetta, ed è ubicata in pros-

simità del quartiere Bovisasca, alle spalle della frazione del quartiere "Quarto Oggiaro", ed in vicinanza al parco Walter Chiari ed alla trafficata via Bovisasca che collega il Capoluogo Lombardo con il paese di Novate Milanese.

Nella zona non si trovano stazioni della metropolitana, tuttavia il quartiere è servito da varie linee di autobus gestite da ATM, che lo collegano con i quartieri limitrofi e con il centro di Milano.

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali bar, ristoranti, centri commerciali, agenzie bancarie, uffici postali, uffici privati e pubblici etc., risulta scarso.

Il contesto urbanistico della zona è caratterizzato da una serie di fabbricati in prevalenza di tipo residenziale a bassa intensità edilizia, uno di fianco all'altro, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive; l'area circostante è completamente urbanizzata e gode del vicino parco e di un piccolo centro commerciale che sorge in adiacenza a quest'ultimo.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico, codice identificativo 15146-017229/12, registrato il 13/03/2012, valido fino al 13/03/2012, classe Energetica "G", EP 375,61 kWh/m<sup>2</sup> anno.

(allegato 5)

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente in quanto la Palazzina è stata completamente ristrutturata tra il 2003 ed il 2006.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Nel sopralluogo effettuato in data 07/07/2021, alla presenza del Dott. De Martino dello Studio dell'Avv. Francesca Frojo Custode Giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile staggito, si è rinvenuto il Sig. [REDACTED] che occupa l'immobile senza titolo.

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

Il contratto di locazione n. 2017/3T/3056, la cui durata va dal 01/01/2018 al 31/12/2021, è stato risolto in data 30/11/2019 come da informazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate la quale ha comunicato allo scrivente che, da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di [REDACTED], risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di RHO il contratto di locazione n. 2017/3T/3056 nel ruolo di "dante causa" e con oggetto l'immobile pignorato.

Si allega interrogazione, con evidenza della risoluzione alla data del 30/11/2019, copia del contratto di locazione e comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

(allegato 9).

# 4 PROVENIENZA

(all. 2)

## 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED], per la quota di 1/1, stato civile libero

1) Dell'APPARTAMENTO (identificato catastalmente al foglio 34, particella 444 sub. 9)

In forza di atto di compravendita del **31/03/2005** in autentica Notaio D'Amato Mattia in data 31/03/2005 rep. nn. 11489/3045 trascritto in data 12/04/2005 ai nn. 24210/13740.

Il bene proviene dalla società [REDACTED].

2) **Del BOX** (identificato catastalmente al foglio 34, particella 444 sub. 18)

In forza di atto di compravendita del **26/09/2008** in autentica Notaio D'Amato Mattia in data 26/09/2008 rep. nn. 17798/5671 trascritto in data 10/10/2008 ai nn. 74730/52169.

Il bene proviene dalla società [REDACTED].

#### 4.2. Precedenti proprietari

•

[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita, a rogito di D'AMATO MATTIA, in data 05/04/2002, rep. ai nn. 4224/1150; trascritto a MILANO 1, in data 24/04/2002, ai nn. 27463/17920.

Allegato 6 (atto di compravendita rep. 4224/1150)

**Nota 1:** si precisa che con il suddetto atto le signore [REDACTED], per la quota di un quarto ciascuna, e la signora [REDACTED], per la quota di due quarti, e così complessivamente per l'intero, hanno venduto alla società "[REDACTED]" le seguenti porzioni immobiliari in comune di MILANO via Corbetta n. 19:

- villetta insistente su area nuda pertinenziale di proprietà esclusiva adibita a giardino, composta da tre locali, cucina e bagno al piano terra, locale lavanderia, cantina, sgombero e serra al piano seminterrato;

- vano ad uso autorimessa privata al piano seminterrato.

Le suddette porzioni immobiliari risultavano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, anche a seguito di schede presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 23/12/1974 n. 62466 (la villetta) e n. 62467 (l'autorimessa), alla partita 214509, come segue:

- foglio 34 - mappale 147 subalterno 1 - zona censuaria 3, via Corbetta n. 19 - piani T/S1 - categoria A/7 - classe 4 - vani 6 - rendita catastale euro 1.316,97 (quanto alla villetta);

- foglio 34 - mappale 147 subalterno 2 - zona censuaria 3, via Corbetta n. 19 - piano S1 - categoria C/6 mq. 33 (quanto al vano autorimessa);

**Nota 2:** si precisa che con il suddetto atto le signore [REDACTED], quanto all'usufrutto, e [REDACTED], quanto alla nuda proprietà, hanno venduto alla società "[REDACTED]" la seguente porzione immobiliare in comune di MILANO, via Corbetta n. 17:

vano ad uso autorimessa privata al piano terra, insistente su area nuda pertinenziale di proprietà esclusiva, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, anche a seguito di scheda presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data in data 23/12/1974 n. 62468, al foglio 34, mappale 144, subalterno 701, zona censuaria 3, via Corbetta n. 17, piano T, categoria C/6, classe 7, mq. 17, rendita catastale euro 99,21.

#### Passaggi precedenti (ANTE VENTENNIO)

**Proprietarie:** [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$  in piena proprietà, e [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{4}$  in piena proprietà, dal **26/08/1977 (ANTE VENTENNIO)** al 05/04/2002

Nota: i beni censiti all'ex foglio 34, particella 147 **sub.1** ed all'ex foglio 34, particella 147 **sub. 2** sono pervenuti alle signore [REDACTED], per la quota di un quarto ciascuna, in piena proprietà, in forza di **successione legittima** in morte del signor [REDACTED], denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Milano il 25/02/1978 al n. 817, **trascritta il 22/08/1978 ai nn. 26860/22864** e successiva

**accettazione tacita di eredità trascritta** a Milano 1 in data **24/04/2002** ai nn. **27465/17922**.

**Proprietaria:** [REDACTED], per la quota di 2/4 in piena proprietà, **dal 17/07/1978 (ANTE VENTENNIO)** al 05/04/2002

**Nota:** i beni censiti all'ex foglio 34, particella 147 **sub.1** ed all'ex foglio 34, particella 147 **sub. 2** sono pervenuti alla signora [REDACTED], **per la quota di due quarti**, in piena proprietà, in forza di successione legittima **in morte del** [REDACTED], [REDACTED], denuncia di **successione** registrata all'Ufficio del Registro di Milano il 09/01/1979 al n. 128, **trascritta il 02/08/1980 ai nn. 33350/27278** e successiva **accettazione tacita di eredità** trascritta a Milano 1 in data **24/04/2002** ai nn. **27466/17923**, avendo la madre signora Luigia Papa, rinunciato all'eredità con atto del notaio Paolo Frassi di Milano in data 11 ottobre 1978 n. 29118/4816 di repertorio, registrato a Milano in data 17/10/1978 n. 13358 serie 1.

**Proprietarie:** le signore [REDACTED], quanto all'usufrutto, e [REDACTED], quanto alla nuda proprietà, dal 02/12/1977 (ANTE VENTENNIO) al 05/04/2002

**Nota:** il bene censito all'ex foglio 34, particella 144 sub. 701 è pervenuto alle signore [REDACTED], [REDACTED], quanto all'usufrutto, e [REDACTED], quanto alla nuda proprietà, a carico della signora [REDACTED], in forza di **atto di donazione** a rogito del notaio Paolo Frassi di Milano in data 02/12/1977 n. 27990/4631 di repertorio, **trascritto** a Milano 1 in data **27/12/1977** ai nn. **29774/24849**.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA), alla data del 29/04/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano ed il Catasto, in data 18/10/2021, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni -**
- **Misure Penali -**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite -**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso -**

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria iscritta** il **12/04/2005** ai nn. **24211/5380** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio D'Amato Mattia di Milano in data 31/03/2005 rep. 11490/3046 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED], per la quota di 1/1, Importo ipoteca € 250.000,00 di cui € 125.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni.

- Grava sull'immobile identificato catastalmente al fg. 34 di Milano part. 444 sub. 9 (appartamento)



- Si precisa che l'iscrizione nn. 24211/5380 del 12/04/2005 ha annotazione ai nn. 78999/10688 del 29/10/2008, per surroga ai sensi dell'art. 8 comma 2, D.L. 7/2007 a rogito Notaio D'Amato Mattia di Milano del 26/09/2008 repertorio 17797/5670 a favore del quale esplica i suoi effetti l'annotazione la [REDACTED].

**Ipoteca volontaria iscritta il 10/10/2008** ai nn. **74731/12503** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio D'Amato Mattia di Milano in data 26/09/2008 rep. 17799/5672 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED], per la quota di 1/1,

Importo ipoteca € 46.500,00 di cui € 31.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

Grava sugli immobili oggetto della esecuzione identificati catastalmente al fg. 34 di Milano part. 444 sub. 9 e sub. 18.

#### **Ipoteca Giudiziale -**

#### **Ipoteca legale -**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 02/02/2021 rep. 1400, **trascritto il 14/04/2021 ai nn. 27948/19312** contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di [REDACTED].

Grava sugli immobili identificati catastalmente al fg. 34 di Milano part. 444 sub. 9 e sub. 18

- **Altre trascrizioni**

-

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

-

## **6 CONDOMINIO**

Il Condominio di cui fanno parte gli immobili staggiti è amministrato dallo Studio DELTA S.A.S. DI MONTICELLI GUIDO MASSIMO, COSTA STEFANO & C. - AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI - Via Comasina 81, 20161 Milano, 02.6622701, che ha fornito le informazioni che seguono:

*(all. 10 spese condominiali e all. 11 regolamento di condominio)*

millesimi di proprietà dell'APPARTAMENTO: 51,21

millesimi di proprietà del BOX: 8,85

Millesimi di riscaldamento: NO, il riscaldamento è autonomo.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Periodo di gestione del condominio: dal 1° gennaio al 31 dicembre.

- **Spese ordinarie annue** di gestione degli immobili pignorati: **€ 1.000,00 circa.**

- Le spese condominiali insolute nell'ultimo **biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.) con riferimento alle unità immobiliari pignorate di proprietà del debitore esecutato ammontano a Euro 919,42 per il 2021 comprensive di conguaglio 2020 (e anni precedenti) di Euro 1.008,39

**Il totale ad oggi delle spese condominiali** scadute ed insolute con riferimento alle sole unità immobiliari pignorate di proprietà dei debitori ammontano a **Euro 1.937,81.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alle unità immobiliari pignorate di proprietà dei debitori ammontano ad **€ 282,43** (per gestione luci e corsello box).

L'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ammontano a: non è stato fornito dall'Amministratore, sebbene richiesto dallo scrivente.

- eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore ha dichiarato NO.
- eventuale CIS certificazione idoneità statica dell'edificio: l'Amministratore ha dichiarato che non è stata predisposta, immobile recente (l'edificio è stato completamente ristrutturato nel 2004).
- eventuali problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari dell'edificio: l'Amministratore ha dichiarato NO.
- eventuali procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni dell'edificio o al bene pignorato: l'Amministratore ha dichiarato NO.

**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 i lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.**

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'originario fabbricato, che è stato poi completamente ristrutturato ed ampliato nel 2003/2004 dando origine all'attuale palazzina di cui fanno parte le unità staggite, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto risulta azionato da vigente PGT in "Tessuto urbano di recente formazione" - F2 / Fattibilità con modeste limitazioni.

Vincoll urbanistici:

con atto stipulato in data 11/02/2003 a rogito del dott. MATTIA D'AMATO, notaio in Milano, la società XXXXXXXXXX ha sottoscritto ATTO UNILATERALE DI ASSERVIMENTO DELL'AREA SITA IN COMUNE DI MILANO VIA CORBETTA 17, AI SENSI DELL'ART.113 DEL R.E . AI FINI DEL SUO SFRUTTAMENTO SECONDO GLI INDICI URBANISTICI PREVISTI DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.; in particolare si è dato atto che l'area in comune di MILANO via Corbetta n. 17/19 e distinta al catasto di Milano foglio 34, mappale 147 e mappale 144, con sovrastanti fabbricati, costituisce, area di pertinenza dell'edificio ed è stato costituito sulla predetta area specifico vincolo di asservimento secondo le prescrizioni degli indici urbanistici della zona omogenea B3 che prescrive l'indice di fabbricabilità di 3 mc/mq (art . 19.2.1 n.t.a.) , destinazione funzionale R al 75% min., funzioni compatibili max 25%, uffici pubblici e privati (da conteggiare nella quota max del 25%), max 10% applicato alla data della stipula dell'atto.

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista edilizio.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

L'originario fabbricato, che è stato poi completamente ristrutturato ed ampliato dando origine all'attuale palazzina di cui fanno parte le unità staggite, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

L'attuale palazzina di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stata realizzata in forza

di:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 202/03 del 04/06/2003 - P.G. 39.123.176/2002 PER RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

- D.I.A. in variante del 12/07/2004 - PG 739613/2004 - WF 5620/04 VARIANTE NON ESSENZIALE

- D.I.A. del 03/08/2004 - PG 828414/2004 - WF 6346/04 VARIANTE PER TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO SENZA PERMANENZA DI PERSONE A SOTTOTETTO AGIBILE (progetto di recupero dei sottotetti ovvero di trasformazione di n. 2 sottotetti senza permanenza di persone in n. 3 unità abitative ai sensi della L.R. 15/96 e della L.R. 22/99)

- Agibilità/abitabilità:

- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI – RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (EX ABITABILITÀ)

AI SENSI DEGLI ARTT. 24 E 25 DEL DPR 380/2001 protocollata in data 04/07/2006 – protocollo PG 657.852/2006-0.

- In merito il Comune di Milano in data 30/04/2008 ha comunicato che, vista la richiesta pervenuta in data 04/07/2006 in atti P.G. 657.852/2006 volta ad ottenere l'agibilità degli immobili autorizzati con Concessione Edilizia N. 202 del 04/06/2003 e successive varianti, l'agibilità degli immobili oggetto del suddetto procedimento si intende attestata, essendo trascorso il periodo di 60 giorni previsto dall'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001.

## 7.2. Conformità edilizia: NO

**Al sopralluogo l'appartamento pignorato non risultava conforme al disegno di progetto.**

**Il disegno di progetto non corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento.**

**Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto consistono in:**

- nello stato di fatto non risulta realizzato l'antibagno in quanto manca la parete di divisione tra bagno ed antibagno che è invece rappresentata sul disegno di progetto e pertanto nello stato di fatto il bagno e l'antibagno previsti nel progetto costituiscono un unico locale; si segnala che nello stato di fatto il w.c. è stato installato in quello che doveva essere l'antibagno, al contrario il w.c. doveva essere installato nel bagno rappresentato sul disegno di progetto in adiacenza all'antibagno

- le altezze interne (minima e massima) della camera da letto risultano leggermente inferiori alle altezze interne (minima e massima) indicate sul disegno di progetto; le dimensioni dei lucernari, sia del soggiorno che della camera da letto, risultano leggermente inferiori rispetto a quelle indicate nel progetto; le suddette riscontrate differenze infuiscono lievemente sul calcolo dell'altezza media ponderale che quindi risulta leggermente inferiore a 2,40 m (si osserva che da regolamento edilizio l'altezza media ponderale deve essere uguale o maggiore a 2,40 m affinché l'immobile sia agibile)

- tra lo spazio d'ingresso della camera da letto e la camera stessa è stato realizzato un tratto di muratura largo circa 30 cm che riduce il passaggio contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto (la larghezza dello spazio d'ingresso della camera da letto rappresentata sul disegno di progetto è di 1,20 m)

Si segnala che nel locale soggiorno-pranzo la zona indicata nel progetto come "arredo fisso" è stata attrezzata ad angolo cottura e sono stati inseriti i pensili ed il lavello della cucina.

Si segnala che l'altezza interna del box risulta leggermente inferiore alla altezza prevista di 2,40 m.

**Al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato di progetto;** si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, per definire i lavori di ripristino dello stato di progetto ed anche per presentare, eventualmente, una pratica edilizia per sanare quelle

opere che non sono suscettibili di ripristino a meno di radicali interventi, o, se possibile, a chiedere deroga, il tutto al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia.

**Costi orientativi:** € 5.000,00;

si segnala che i costi per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia sono orientativi e che potrebbero variare anche sensibilmente, e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, in relazione ai lavori di ripristino dello stato di progetto ed in relazione alla presentazione di eventuale pratica edilizia per quelle opere che non sono suscettibili di ripristino a meno di radicali interventi.

### **7.3. Conformità catastale: NO**

**Al sopralluogo l'appartamento pignorato non risultava conforme alla planimetria catastale.**

**La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'appartamento.**

**Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale consistono in:**

- nello stato di fatto le altezze interne dei locali (minime e massime) non corrispondono esattamente alle altezze interne indicate sulla planimetria catastale; inoltre le altezze interne indicate sulla planimetria catastale non corrispondono esattamente alle altezze interne indicate sul disegno di progetto
- tra lo spazio d'ingresso della camera da letto e la camera stessa è stato realizzato un tratto di muratura largo circa 30 cm che riduce il passaggio contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove non compare la suddetta sporgenza

Si segnala che sulla planimetria catastale è disegnato il bagno come unico locale mentre invece sul disegno di progetto è disegnato il bagno e l'antibagno con la parete di divisione tra i due.

Si segnala che l'altezza interna del box risulta leggermente inferiore alla altezza di 2,40 m indicata sulla planimetria catastale.

**Sono regolarizzabili mediante:**

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile (come sopra evidenziato nel cap. 7.2), aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia edilizia che catastale.

Costi stimati: € 500,00.

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

**APPARTAMENTO**

| <b>Destinazione</b>              | <b>U.M.</b> | <b>Sup. lorda</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie omogeneizzata</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| appartamento al 2° P. sottotetto | mq.         | 43,0              | 100%          | 43,0                            |
| cantina                          | mq.         | 2,0               | 25%           | 0,5                             |
|                                  |             | <b>45,0</b>       |               | <b>43,5</b>                     |
|                                  |             | <b>mq. lordi</b>  |               | <b>mq. commerciali</b>          |

**BOX**

| <b>Destinazione</b>       | <b>U.M.</b> | <b>Sup. lorda</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie omogeneizzata</b> |
|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------------------------------|
| box (autorimessa privata) | mq.         | 13,0              | 100%          | 13,0                            |
|                           |             | <b>13,0</b>       |               | <b>13,0</b>                     |
|                           |             | <b>mq. lordi</b>  |               | <b>mq. commerciali</b>          |

**LOTTO 1:**

SUPERFICIE TOTALE LORDA = 45 + 13 = 58 mq

**9 STIMA****9.1. 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.

**9.2. Fonti d'informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.400 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 6 / max. 7,9 (Euro/mq x mese)

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato: prezzo min. 2.400 / prezzo max. 3.600 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 8 / max. 12 (Euro/mq x mese)

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 4,8 / max. 7,5 (Euro/mq x mese)

- Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore mercato prezzo min. 1.923 / prezzo max. 2.650 (Euro/mq)

Box

Valore mercato prezzo min. 1.180 / prezzo max. 1.666 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

#### APPARTAMENTO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione  | A3                           | 43,5                   | € 2.150,00 | € 93.525,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 93.525,00</b> |

#### BOX

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Box         | C6                           | 13,0                   | € 1.600,00 | € 20.800,00        |
|             |                              |                        |            | <b>€ 20.800,00</b> |

VALUTAZIONE TOTALE LOTTO 1 = € 114.325,00

**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.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 114.325,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | -€ 5.716,25         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 5.500,00         |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita    | -€ 1.927,81         |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni</u></b>                              | € 101.180,94        |
| <b><u>LIBERO</u></b>  |                     |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 101.000,00</b> |

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :  
Non ricorre il caso in quanto l'immobile è occupato senza titolo

**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.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

irregolarità edilizia e catastale (vedasi par. 7.2 e 7.3)

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 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: 29/10/2021

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

**ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atti di provenienza (appartamento + box)
- 3) Planimetrie catastali, visure catastali storiche, elaborato planimetrico catastale, estratto di mappa
- 4) Certificato residenza e stato civile dell'Esecutato
- 5) Certificazione energetica
- 6) Pratiche edilizie
- 7) Atto di compravendita rep. 4224/1150
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Comunicazione A.E. relativa al contratto di locazione risolto
- 10) Spese condominiali insolute
- 11) Regolamento condominiale
- 12) Documentazione Fotografica Immobili