

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1343/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Rismondo 112



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano via Francesco Rismondo 112

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 368 particella 150 subalterno 19

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore unitamente ad altro soggetto;

Contratti di locazione in essere

I contratti di locazione registrati aventi come dante causa il debitore NON riguardano l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Comproprietari

Unico proprietario risulta il debitore;

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.500,00

LOTTO 001

(Appartamento con vano solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Francesco Rismondo 112, appartamento ad uso abitazione posto al piano 3° composto da due locali oltre servizi, ampio terrazzo e vano solaio pertinenziale posto al piano 4° sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXX nato a Milano il XXXXX CF: XXXXXXXXXX. L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore a seguito di scrittura privata autenticata notaio XXXXXX del XXXXXX n. rep. 11061;

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (ved. all. n. 1)

Intestato: XXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 368 part. 150 sub 19;**

dati classamento: Z.C. 3, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale mq 61, Rendita Catastale € 454,48

Indirizzo: via Francesco Rismondo n. 112 – Piano 3° - 4°

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile

1.4. Coerenze

appartamento: a Nord parti comuni (vano scala e corridoio comune); a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud via Rismondo; a Ovest strada privata;

vano solaio: a Nord parti comuni (corridoio comune); a Est vano cantina di altra proprietà; a Sud via Rismondo; a Ovest vano cantina di altra proprietà;

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

Si segnala che nella nota di trascrizione è riportato come n. civico dell'edificio il n. 12, ma in fatto è il n. 112. Nell'atto di pignoramento il numero civico dello stabile, ove è compreso il bene pignorato, risulta essere corretto, civico n. 112 di via Francesco Rismondo.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Periferica/ Zona Baggio;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vari generi commerciali + presenza di punto della grande distribuzione nelle vicinanze (Supermercato di ampia superficie);

Principali collegamenti pubblici: mezzo di superficie Bus. La rete della Metropolitana 1 (linea rossa) è alquanto distante.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km svincolo Tangenziale Ovest Milano;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ved. all. n. 2 foto esterne)

Edificio a tre piani (quattro piani fuori terra), oltre ad un piano sottotetto destinato a vani solai e un piano seminterrato destinato a uso diverso dall'abitazione. L'edificio è stato realizzato in forza di "Licenza Per Opere Edilizie" n. 3299 del 28/12/1964, rilasciata dal comune di Milano. IL compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica, costruito a filo del marciapiede di via Rismondo, con piccolo cortile comune sul fronte facciata interna, ove è presente un corpo di fabbrica basso destinato a box privati. L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente dalla via Rismondo mediante portone su strada, con successivo androne comune e unico corpo scala, dotato di ascensore.

- struttura: telaio in c.a. con getto di calcestruzzo in opera; per le fondazioni si presume su plinti di fondazioni o su platea;
- muri di tamponamento: doppia muratura a cassa vuota, come in uso all'epoca della costruzione;
- copertura: in parte è a falde e in parte piana mediante l'ampio terrazzo dell'appartamento esecutato che parzialmente fa da copertura al piani sottostanti;
- facciate: su via Rismondo è in Klincher color marrone e zoccolo in lastre di pietra "Ceppo Puddinca"; facciata su cortile interno in intonaco per esterni color grigio;
- accesso: portone con telaio in ferro verniciato color nero, a due battenti entrambi finestrati, è dotato di sopraluce e di cornice in pietra "Beola Ghiandonata";
- androne: è presente una scala, rivestita in pietra "Beola Ghiandonata", che dalla quota accesso all'edificio porta a quota piano rialzato, le pareti della scala sono rifinite in materiale sintetico (color legno) ; il pavimento androne a quota piano rialzato è in lastre di marmo "Botticino" e le pareti sono rifinite con intonaco con pittura color beige;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo "Botticino" e pareti rifinite intonaco civile con pittura color beige;
- ascensore: è ad apertura semiautomatica, con portata n. 4 persone ;
- portineria: è assente, solo servizio di pulizia;
- impianto citofonico: è del tipo a pulsantiera classica (NO video-citofono);
- cortile comune: è presente un cortile interno con pavimento in battuto di cemento, che è destinato anche al deposito biciclette dei vari Condomini; è presente altresì un

piccolo corpo di fabbrica basso (un piano fuori terra), la cui destinazione dovrebbe essere per n. 2 autorimesse private; al cortile interno si accede sia dal vano scala comune e sia da passo carrabile, dotato di cancello, che è presente sulla piccola via laterale fronte nord dello stabile e perpendicolare alla via Rismondo;

- condizioni generali dello stabile: Lo stabile nelle sue parti comuni si presenta in medio/buono stato d'uso.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ved. all. n. 3 foto interne)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da ingresso/disimpegno, pranzo/soggiorno con angolo cottura, una camera letto, bagno e ampio terrazzo fronte via Rismondo;

Un vano solaio al piano sottotetto;

Appartamento:

- esposizione: singola, fronte Ovest dell'edificio su via Rismondo;
- pareti: prevalentemente rifinite ad intonaco civile più tinteggiatura, per l'angolo cottura e il bagno rivestimento in piastrelle di ceramica: angolo cottura rivestimento solo tra basi e pensili con piastrelle cm. 40 x 40 color grigio; per il bagno piastrelle cm. 30 x 30 color beige fino ad un'altezza di m. 2,10 circa, il resto altezza con intonaco a civile più pittura color bianco;
- pavimenti: per tutti i locali in piastrelle di ceramica cm. 40 x 40 color grigio;
- terrazzo: è presente un ampio terrazzo a cui si accede dal locale pranzo/soggiorno e dal locale letto; il terrazzo è ben fruibile nella bella stagione, ha il pavimento in piastrelle di gres per esterni color mattone, parapetto in piattine di ferro (altezza parapetto m. 0,90 circa), è presente un punto acqua, è dotato di illuminazione artificiale esterna e di prese elettriche; è installata sulla facciata la caldaia a gas per riscaldamento dell'appartamento e produzione acqua calda per bagno e angolo cottura; è altresì presente ai bordi del terrazzo (parapetto) una tubazione, che si innalza per diversi metri rispetto alla quota pavimento terrazzo, che dovrebbe servire (come riferito dall'esecutato allo scrivente) per esalazione fumi scarico delle caldaie a gas degli altri appartamenti dello stabile. Il pavimento del terrazzo è in cattivo stato d'uso; è presente un divisorio in vetro piombato con telaio in ferro che separa la porzione di terrazzo di proprietà esclusiva del bene pignorato con la porzione di terrazzo di altrui proprietà.

Si indica all'eventuale aggiudicatario di portare l'altezza parapetto a m. 1,10 circa ai fini di una maggiore sicurezza; altezza attualmente prevista dal comune di Milano.

- infissi esterni: telaio in alluminio dotati di vetro camera (spessore medio), cassonetti in legno, avvolgibili in pvc;
- portoncino d'accesso: del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: in legno del tipo tamburato a pannello cieco, verniciate color noce;
- imp. citofonico: presente ;
- imp. elettrico: sottotraccia, è su quattro vie con quadretto elettrico, interruttori magnetotermici + differenziale, placche e frutti ditta BTicino; l'esecutato NON è stato in grado di fornire eventuale certificazione dell'impianto.
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda;
- imp. termico: è del tipo autonomo, con caldaia a gas (ditta Beretta mod. Meteo) installata nel terrazzo, termosifoni sono in ghisa è presente il termostato installato nella zona ingresso. Anche per la caldaia l'esecutato NON è stato in grado di fornire certificazione dell'impianto, oltre alla documentazione dei controlli periodici di sicurezza per la caldaia (compreso la prova fumi).

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas in precedenza descritta per bagno e angolo cottura; Si segnala che l'angolo cottura è privo del foro per riciclo d'aria dei locali con presenza di fiamme libere, come previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza degli ambienti. Si indica all'eventuale aggiudicatario di realizzarlo ai fini dell'adeguamento alla normativa.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con box in metacrilato; è presente impianto di adduzione e scarico acqua lavatrice;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto antifurto: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile si presenta in mediocre stato d'uso;

Vano solaio:

E' sito al piano 4° Sottotetto. Il vano solaio è privo di numero identificativo sulla porta.

- Porta: è in lamiera di ferro, dotata di lucchetto e chiavistello;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: rifiniti con intonaco rustico, NO pitturazione pareti.
- il soffitto segue l'andamento della falda del tetto, è presente una finestrella per presa luce naturale, il vano è dotato di luce artificiale mediante lampada del tipo "volante" con presa elettrica nel corridoio comune;

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica Ovest della città, zona Baggio. Fino ai primi decenni del '900 l'area su cui sorge l'edificio faceva parte del comune di Baggio. Comune che negli anni '20 del secolo scorso, è stato inglobato nel comune di Milano a seguito dell'espansione della città, a seguito dei vari Piani Urbanistici dell'epoca. L'edificio ove è compreso il bene pignorato sorge nel nucleo storico dell'originario comune di Baggio. Attualmente la destinazione prevalente è quella residenziale con buona presenza di commerciale; invece già da tempo è cominciata a venire sempre meno la presenza della destinazione d'uso produttivo/artigianale; modesta la presenza di terziario/uffici. Nelle immediate vicinanze è presente il Parco di Baggio, con accesso libero, ove è inserito l'edificio storico "Cascina Monastero", edificio del 1600, che attualmente è sede del Municipio n. 7 del Comune di Milano; inoltre a breve distanza è sito l'ampio Parco delle Cave.

2.5. Certificazioni energetiche

Allo stato NON risulterebbe alcuna certificazione energetica, anche il debitore durante l'accesso ha riferito al perito in tal senso.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Il debitore, che era presente all'accesso, NON è stato in grado di fornirle o dare notizie utili in merito. Si indica al futuro aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato degli impianti tecnologici, con eventuale loro messa a norma, compreso la verifica dello stato manutentivo della caldaia a gas per riscaldamento e produzione acqua calda.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Tra i vari documenti forniti dall'amministratore dello stabile **NON** è presente il C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica). Nella dichiarazione scritta rilasciata dall'amministratore allo scrivente e prodotta al cap. n. 6 inerente al Condominio, è riportato che **NON** sussistono

problematiche strutturali.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo presso il bene pignorato, effettuato il 23/01/2020, unitamente al Custode Giudiziario, si è rinvenuto che l'immobile era occupato dall'esecutato e dalla sig.ra XXXXXXX, unitamente ai suoi tre figli di cui due minorenni. L'esecutato ha riferito al perito che NON vi è in essere, per il bene pignorato, alcun tipo di contratto di locazione registrato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Legnano, che ha fatto pervenire una prima dichiarazione, ed una seconda a chiarimento della prima; in entrambe risulta che i due contratti di locazione registrati, aventi come dante causa l'esecutato, NON sono stati oggetto di proroga alla loro scadenza naturale e pertanto come dichiarato dall'AG. Entrate NON sono più in essere fiscalmente **(ved. all. n. 4)**.

Inoltre si è potuto accertare che tali contratti registrati nel 2003 e 2005, NON riguardavano il bene immobile compreso nella presente procedura esecutiva.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

Dalla certificazione notarile del 29/11/1999, a firma notaio XXXXX in Pavia, in atti della presente procedura risulta quanto segue:

XXXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1;

L'immobile in oggetto è pervenuto al debitore a seguito di scrittura privata autenticata notaio XXXXXXXXXX del XXXXXXXX n. rep. 11061/3441 **(ved. all. n. 5)**; trascritto a Milano 1 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX. Nella scrittura privata autenticata di cui sopra NON è riportato lo stato civile del debitore al momento dell'acquisto.

Lo scrivente ha reperito il Certificato di Stato Libero rilasciato dal comune di Milano **(ved. all. n. 6)**

Precedenti proprietari

Ñ Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà esclusiva del sig. XXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX, in forza di acquisto per atto in autentica notaio XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. 6725 trascritto a Milano 1 il XXXXX ai nn. XXXXXXXX;

Ñ Successivamente con atto del XXXXXXXX a rogito notaio XXXXXXXX rep. 13519/9020 trascritto a Milano 1 in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, l'immobile in oggetto veniva acquistato per l'intero diritto di proprietà dalla società XXXXXXXX con sede in Milano C.F. : XXXXXXXXXX da potere di XXXXXXXXXX, in precedenza già identificato;

Ñ Successivamente con scrittura privata autenticata notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. rep. XXXXXXXX, l'immobile in oggetto veniva riacquisito dal sig. XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXX, da potere della società XXXXXXXX sede in Milano C.F. : XXXXXXXX per l'intero diritto di piena proprietà;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 29/11/2019, a firma notaio XXXXXXXX in Pavia, in atti della presente procedura, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria per nominativo e per immobile del 31/07/2020 con elenchi sintetici senza restrizioni (**ved. all. n. 7**), alla data della nuova ispezione si evince:

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

Ñ Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Nessuna;

Ñ Misure Penali

Nessuna;

Ñ Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna;

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

Nessuna;

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

Ñ Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano1 il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXX , in forza di mutuo in autentica notaio XXXXXXX del XXXXXXX rep. 11062/3442, per complessivi € 142.500,00 a garanzia di un capitale di € 95.000,00, a favore di Banca Popolare di Bergamo spa, con sede in Bergamo C.F.: 03034840169, durata del vincolo per anni 25; contro XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXX CF: XXXXXXX

Grava sull'immobile sito in via Rismondo 112, Milano di cui al : **fg. 368, part. 150, sub 19;**

Ñ Trascrizioni

Pignoramento

Atto giudiziario del 20/09/2019 n. rep. 26726, trascritto il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX contro XXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXX CF: XXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di UBI Finance srl con sede in Milano C.F.: 06132280964;

Grava sull'immobile sito in via Rismondo 112, Milano di cui al : **fg. 368, part. 150, sub 19;**

Ñ Altre trascrizioni

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza allegate, NON risultano gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5.3. Eventuali note/osservazioni: Come già segnalato al cap. 1. 5, nella trascrizione del pi-

ignoramento il n. civico dell'edificio, ove è compreso il bene pignorato, è riportato il numero 12, in fatto il n. civico corretto è il n. 112;

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Geom. XXXXXX - Studio XXXXXX con sede in Milano via XXXXXX, che ha fornito le informazioni di seguito riportate a mezzo di dichiarazione scritta inviata al perito (**ved. all. n. 8**), oltre al regolamento di Condominio (**ved. all. n. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato, come riportato nella dichiarazione dell'amm.re: " 38,35 mm".

6.1. Spese di gestione condominiale + morosità rate in essere

Si riporta di seguito quanto indicato nella dichiarazione dell'amm.re:

" 1 Il debito complessivo al 30/04/2020 nei confronti del Condominio ammonta ad € **2.796,76**;

2 Il debito dell'esercizio 2018/2019 è pari a € **1.337,58**;

3 Il debito dell'esercizio in corso 2019/2020 è pari a € **1.192,88**;

4 Il debito per opere di manutenzione straordinaria effettuati nel corso dell'esercizio 2018/2019 è pari ad € **266,30**;

5 L'importo delle spese ordinarie annuali ammonta a circa € **1.150,00**;

6 Al momento non ci sono opere di manutenzione straordinaria in corso o deliberate;

7 I millesimi di proprietà dell'unità sono 38,35;

8 Il condominio ha in corso una procedura per recupero crediti nei confronti della proprietà XXXXXX in liquidazione (procedura fallimentare XXXXXXXX);

9 Non ci sono problematiche strutturali nell'edificio".

Il legale del Condominio ha segnalato al perito che il Condominio di via Rismondo 112 è intervenuto nella presente procedura esecutiva;

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nella dichiarazione dell'amm.re NON si fa menzione di particolari vincoli o dotazioni condominiali.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Zona ADR – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2 NTA) .

L'appartamento **NON è conforme, dal punto di vista urbanistico** (Vedere cap. 7. 1);

Dalle ispezioni svolte **NON** risulterebbero, attualmente, vincoli riferiti all'edificio dove è compreso il bene pignorato

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha fatto richiesta in data 27/01/2020 di accesso agli atti edilizi di fabbrica dello stabile. In data 22/07/2020 il perito ha potuto prendere visione degli atti edilizi richiesti.

La costruzione dell'edificio è iniziata ante 01/09/1967, in forza di Licenza Edilizia n. 3299 del 28/12/1964 in atti n. 300076/27287 del 1963. E' stata eseguita da parte del Comune "Relazione di terza visita per Licenza di Occupazione", in data 23/10/1968 a cui sono allegati i disegni dei vari piani recanti il timbro "Tipo Aggiornato" (**ved. all. n. 10**). Successivamente è stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 10/07/2008 n. 265 (**ved. all. n. 11**).

Inoltre il Comune di Milano ha comunicato al perito che NON risultano presentati atti edilizi inerenti al bene in oggetto successivi al rilascio della Licenza Edilizia di cui sopra.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con i disegni allegati alla Relazione di terza visita per la Licenza di Occupazione, eseguita nel 1968, si sono accertate delle difformità interne rispetto al disegno "Tipo Approvato" che consistono in : l'attuale zona cottura a vista è stata realizzata dove originariamente era presente il bagno con demolizione di una parete divisoria di esso; l'attuale bagno è stato ricavato dove in origine era presente il locale cucina; è stata eliminata la porta con le relative spallette laterali in muratura, installata tra la zona ingresso e l'originaria camera letto (attualmente adibita a pranzo-soggiorno con zona cottura).

Le difformità interne potrebbero essere sanate, dall'eventuale aggiudicatario, mediante presentazione in comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del comune è pari a € 1.000,00. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che **NON** possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre si segnala quanto segue:

Durante il sopralluogo presso il bene pignorato, svolto unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Pancrazio Timpano, si è accertata la presenza, nella parete Sud del locale pranzo-soggiorno con angolo cottura (parete di confine con altro immobile di altra proprietà), un' apertura dotata di porta in legno del tipo scorrevole, che mette in comunicazione diretta l'appartamento pignorato con un locale dell'immobile limitrofo; immobile che NON risulta compreso nella presente procedura esecutiva. Pertanto, ai fini della vendita del bene in oggetto, è necessario ripristinare la separazione fisica originaria tra i due immobili, NON solo mediante ricostruzione della porzione di parete demolita per la creazione del passaggio diretto tra il bene pignorato e il locale appartenente al bene confinante, ma anche mediante la rimozione di quegli impianti tecnologici che sono stati già installati nel locale di fatto accorpato e che risultano collegati all'immobile pignorato. Inoltre deve essere chiusa l'apertura che

è stata creata nell'originario divisorio in vetro e telaio in ferro, presente sul terrazzo antistante ai due appartamenti, divisorio che separava originariamente le due porzioni di terrazzo appartenenti alle due proprietà differenti. Pertanto il divisorio in vetro deve essere ripristinato nelle sue condizioni originarie, mediante ripristino del vetro che è stato tolto per creare il passaggio diretto tra le due porzioni di terrazzo (ved. all. n. 12 foto delle opere per ripristino immobile).

Si segnala altresì, che l'immobile confinante con il bene pignorato è attualmente oggetto di una procedura fallimentare, per cui è stato nominato un Curatore fallimentare ed un tecnico che dovrà approntare le opere di ripristino per l'immobile compreso nel fallimento; opere che prevedono anche quanto è necessario ai fini della messa in pristino della separazione fisica tra i due immobili.

Pertanto lo scrivente e il tecnico incaricato della procedura fallimentare, hanno individuato le opere di competenza sia della presente procedura esecutiva immobiliare, e sia le opere di competenza della procedura fallimentare, ai fini del ripristino della separazione dei due beni (alcune opere competono per ½ a ciascuna delle due procedure). Sono stati richiesti n. 3 preventivi ad altrettante ditte del settore ai fini della quantificazione dei costi delle opere. Si allegano alla presente solo i preventivi per le opere di competenza dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (ved. all. n. 13).

Infine si fa presente che le opere previste ai fini del solo ripristino della separazione fisica dei due immobili, necessitano dell'approntamento di una comunicazione al Comune (corredata della documentazione appropriata presente negli atti delle due procedure), dove viene indicata la necessità di ripristinare lo stato originario abilitato ai tempi dal Comune; il tutto volto all'esecuzione delle vendite giudiziarie.

7.2 Conformità catastale

All'atto dell'accesso congiunto con il Custode giudiziario, il bene pignorato, NON risultava coincidente alla vigente planimetria catastale, in quanto è ancora riportata la porta con le due relative spallette in muratura presenti tra il locale ingresso e l'attuale locale pranzo-soggiorno. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale mediante nuova planimetria (DOCFA) i cui costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi professionali del tecnico che appronterà l'aggiornamento che sulla base dei compensi professionali attualmente praticati si aggirano, per un immobile di questa tipologia, tra € 750,00 e 850,00, oltre accessori di legge.

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:

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	mq	49,10 circa	100%	mq 49,10 circa
Terrazzo	mq	35,98 "	40%	mq 14,39 "
Vano Solaio	mq	3,99 "	25%	mq 1,00 "
Totale Superficie		89,07 circa mq lordi		64,40 circa mq Commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto perito, 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 è presentato il bene all'ispezione peritale, del piano ove è ubicato l'immobile (piano terzo), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019- Milano – zona E5 – Suburbana/Baggio/Quinto Romano/Muggiano che da quotazioni da € 1.350,00/mq a € 1.600,00/mq
- CAMERA DI COMMERCIO Pubblicazione semestrale della Rilevazione dei prezzi degli immobili città Metropolitana di Milano da € 1.400,00/mq a € 1.600,00/mq;
- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano tra € 1.600,00 e € 2.000,00/mq per immobili simili;

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie	Valore	Valore
	immobile	commerciale	mq	Complessivo
Abitazione economica	A/3	64,40 circa	€ 1.750,00	€ 112.700,00
				€ 112.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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 commerciale del Lotto n. 001 € 112.700,00 che si arrotonda a € 113.000,00

A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed

Eventuali oneri NON considerati dal perito :	- € 5.650,00
Costo vigente della sanzione da versare al comune per la pratica edilizia in sanatoria, <u>escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria + aggiornamento catastale, compreso costo professionale del tecnico e diritti di Catasto, escluso accessori di legge:</u>	- € 1.900,00
Morosità rate condominiali come da conteggi inviati dall'amm.re e già allegati :	- € 2.796,76

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 102.653,00
Arrotolato € **102.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:
 NON ricorre il caso: € 0,00

N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 risultano in essere contratti locativi registrati inerenti al bene pignorato.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile 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 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 osservanza.

Milano li: 24/09/2020

l'Esperto Nominato
 Arch. Vincenzo Roberto Aprile

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catasto;
- 2) Foto Esterne;
- 3) Foto Interne;
- 4) Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 5) Titolo Provenienza;
- 6) Certificato stato libero;

- 7) Nuova Ispezione Ipotecaria;
- 8) Morosità spese Condominio ;
- 9) Regolamento di Condominio;
- 10) Atti Edilizi di fabbrica;
- 11) Certificato Agibilità rilasciato nel 2008;
- 12) Foto opere di ripristino immobile;
- 13) Preventivi opere di ripristino;