

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 506/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Riva di Trento n. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**APPARTAMENTO**

Bene in Milano, via Riva di Trento N. 1

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 583, particella 66, subalterno 737

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/09/2022, alla presenza del Custode giudiziario avv. Lorenzo Rossi, dello scrivente, dell'esecutato sig. [REDACTED] comproprietario dell'immobile l'unità era occupata dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia **che lo occupano senza titolo come risulta dall'assenza di contratti locativi comunicatoci dall'Agenzia delle Entrate.**

Contratti di locazione in essere

NO. Si pone a conoscenza che **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 14/07/2022** ha comunicato che "i sigg. signori [REDACTED] hanno registrato in qualità di locatori il contratto di locazione 2013-3P-632 presso l'ufficio territoriale di Milano 6 per l'immobile di loro proprietà ubicato a Milano in via Riva di Trento. La registrazione è stata effettuata telematicamente dal contribuente e in sede di registrazione non è stato trasmesso alcun testo. In allegato gli elementi essenziali del contratto che peraltro risulta essersi concluso nel marzo del 2017".

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 90.000,00**

da occupato: **NON RICORRE IL CASO**

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO

In Comune di Milano (MI) **via Riva di Trento n. 1**: appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da un locale con all'interno un angolo cottura e bagno e una camera da letto.

(allegato N. 1: mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED], dichiarato-
si celibe al momento dell'atto di acquisto del bene.

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED], di-
chiaratosi celibe al momento dell'atto di acquisto del bene.

A favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L. con sede in Milano c.f. 05936010965

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà 1/2;

- [REDACTED] Proprietà 1/2.

(allegato n. 2: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

APPARTAMENTO

dati identificativi: **fg. 583, part. 66, sub. 737**

dati classamento: categoria **A/4**, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 49 m², Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita catastale € 180,76

Indirizzo: VIA RIVA DI TRENTO n. 1 Piano 1

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

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: via Riva di Trento, proprietà di terzi, ballatoio comune da cui si accede, altra unità di terzi a chiusura.

NOTA BENE:

Si segnala in base al Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 01/08/2022 certifica che "visti i dati registrati dal Comune di [REDACTED] certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED], ovvero Esecutato, risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED].

Si segnala che in base al Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 26/09/2022 certifica che "visti i dati registrati dal Comune di [REDACTED] nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente il [REDACTED] nato il [REDACTED], ovvero Esecutato, risulta iscritto all'indirizzo [REDACTED]."

Si allega di quest'ultimo il Certificato storico di Residenza rilasciato in pari data dal Comune di [REDACTED].

(allegato n. 3: Certificati di Residenza degli esecutati e storico di Residenza del sig. [REDACTED])

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

NO

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipologia economica

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

Servizi offerti dalla zona: La zona è servita dalle filiali di Istituti bancari primari tra cui segnaliamo l'Intesa Sanpaolo di piazza Bonomelli, la BNP Paribas di via Sile, l'Unicredit di corso Lodi, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Cassano D'Adda n. 24, della farmacia della Lloyds Farmacia Milano n. 60 di via Marco D'Agrate n.1, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nel fabbricato e nell'adiacente piazza Bonomelli e con una più ampia diversificazione tipologica nel vicino corso Lodi distante dal fabbricato circa 600 m; buona la presenza in zona di scuole tra cui segnaliamo l'asilo nido di via Gonzales, di scuole primarie e di secondaria di 1° grado tra cui la scuola Media Lombardini di via Oglio e la scuola Media Statale di via Mincio. Sono presenti in zona un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive per lo più ubicati nell'importante arteria di corso Lodi.

Principali collegamenti pubblici: fermate delle linee 34-65-95 di trasporto pubblico di superficie nel raggio di 200/300 m e a circa 500 m è ubicata la stazione di Brenta della Linea M3.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km con il raccordo della tangenziale Est (A51)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra costruito presuntivamente nei primi decenni del secolo scorso (non sono stati reperiti gli atti di fabbrica originari del fabbricato da cui dedurre il decennio in cui è stato edificato).

- struttura: la struttura portante può essere considerata di tipo misto, verosimilmente con elementi verticali costituiti da muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai a struttura lignea;
- facciate: rifinite al civile;
- accesso condominiale: portone in legno a doppia anta in legno;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra naturale;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne (allegato N. 12: Documentazione fotografica)

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In Comune di Milano (MI) **via Riva di Trento n. 1**: appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da un locale con all'interno un angolo cottura e bagno e una camera da letto.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno (H= 1,79 m circa) e nell'angolo cottura (H=1,59 m circa);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: a unica anta metallici con doppi vetri atermici;
- porta d'accesso: in legno e vetro non di tipo blindato;
- porte interne: in legno e vetro la porta tra le due camere; in legno priva di maniglia la porta di accesso al bagno;
- Solai: trattandosi di un fabbricato di non recente costruzione i solai sono in legno; durante il sopralluogo calpestando il solaio del locale adiacente l'accesso all'unità non si sono notate vibrazioni dovuto presumibilmente al fatto che si è realizzato una massetto con rete elettrosaldata mentre nell'altro locale (camera da letto) il calpestio provocava qualche vibrazione che fa ritenere che non si sia effettuata nessun intervento stabilizzante della struttura lignea del solaio come presumibilmente è stato realizzato nell'altro locale.
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;

- impianto termico: di tipo autonomo con caldaia murale con corpi scaldanti costituiti da termosifoni metallici non dotati di valvole termostatiche
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., vasca in scarso stato manutentivo;
- acqua calda sanitaria; con caldaia murale a gas sopra indicata:
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari a H= 3,00 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse condizioni di manutenzione.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è ubicato in un complesso condominiale di sei piani fuori terra con negozi al piano terra con caratteristiche costruttive di casa di ringhiera di tipologia popolare a destinazione residenziale con accesso dal civico 1 e inserito nella zona di decentramento N. 4 del territorio milanese. Il fabbricato fa parte di un isolato delimitato a nord da via Riva di Trento, ad est da via Bessarione, a sud da piazza Angilberto II, ad ovest da via Arcivescovo Romilli; è ubicato in zona periferica sud-est del tessuto urbano del comune e posto oltre alla 2^a circonvallazione costituita da viale Tibaldi e viale Toscana e posizionato tra due importanti arterie di scorrimento di via Ripamonti e corso Lodi; è raggiungibile agevolmente da corso Lodi percorrendo viale Brenta imboccando via Don Bosco; è possibile raggiungere il complesso anche da p.le Corvetto, immettendosi in via Polesine, giungendo in p.le Ferrara e poi imboccando via Mincio e deviando per via Oglio e via Bessarione di cui via Riva di Trento è una trasversale. La zona è ben collegata con il raccordo dell'Autostrada del Sole che si innesta nell'A51 (tangenziale est) per immettersi nel sistema autostradale per Bologna e Genova distante circa 3,0 km. Pertanto la zona, pur periferica, è servita da una buona rete viaria interna. Dalla zona è agevolmente accessibile la stazione ferroviaria di Porta Romana posta sulla cintura sud di Milano tra la fermata di Romolo e la fermata di Forlanini. La stazione costituisce un interscambio con la fermata della MM3 (Lodi TIBB) che si può raggiungere attraverso un breve percorso a piedi. Tale stazione posta a poco più di 1 km dal fabbricato fruisce del servizio suburbano delle Trenord della linea S9 (Albairate/Vermezzo – Saronno) che, partendo dalla stazione di Albairate-Vermezzo, transita per le stazioni dei Comuni posti a sud - ovest di Milano (Corsico, Trezzano Sul Naviglio, Cesano Boscone) oltre alle stazioni di Milano-Romolo, Porta Romana, Lambrate, Greco Bicocca e dei Comuni posti a nord del capoluogo (Sesto San Giovanni, Monza, Lissone, Desio, Cesano Maderno) terminando la sua corsa a Saronno. La zona è servita da numerose linee del trasporto pubblico di superficie tra cui la linea dei filobus N. 34, 65 e 95 le cui fermate sono posizionate nel raggio di 200/300 m e soprattutto dalla stazione di Brenta della linea M3 distante circa 500 m; pertanto risulta ben servita da una nutrita offerta di trasporto pubblico che la collega con le altre zone del capoluogo. La zona è servita dalle filiali di Istituti bancari primari tra cui segnaliamo l'Intesa Sanpaolo di piazza Bonomelli, la BNP Paribas di via Sile, l'Unicredit di corso Lodi, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Cassano D'Adda n. 24, della farmacia della Lloyds Farmacia Milano n. 60 di via Marco D'Agrate n.1, di negozi di diversa tipologia merceologica ubicati nel fabbricato e nell'adiacente piazza Bonomelli e con una più ampia diversificazione tipologica nel vicino corso Lodi distante dal fabbricato circa 600 m; buona la presenza in zona di scuole tra cui segnaliamo l'asilo nido di via Gonzales, di scuole primarie e di secondaria di 1° grado tra cui la scuola Media Lombardini di via Oglio e la scuola Media Statale di via Mincio. Sono presenti in zona un buon numero di luoghi di ristoro e di strutture ricettive per lo più ubicati nell'importante arteria di corso Lodi che più a nord si innesta in corso di porta Romana per raggiungere le zone centralissime del tessuto urbano del Comune. A circa 300 m dal fabbricato è ubicata la sede del Municipio 4 del Comune di Mila-

no di via Oglio 18 con tutti i servizi decentrati per la vita della comunità. Infine dalla zona è possibile raggiungere distante circa 3 km l'Università Bocconi con sede in via Sarfatti, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali. Sufficiente in zona risultano gli spazi a parcheggio pubblico destinati ai residenti mentre sono scarsi i parcheggi destinati ai non residenti. Scarse le zone a verde pubblico. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano primo (2° fuori terra) di un fabbricato di ringhiera la cui facciata principale si prospetta direttamente su via Riva di Trento e la facciata interna su un'area cortiliva pertinenziale. Il fabbricato è dotato di ascensore e di un servizio di custodia dalle 8,00 alle 14,00. Dal civico n. 1 dotato di impianto citofonico condominiale si percorre l'androne e si volta a sinistra e percorse le scale comuni condominiali o utilizzando l'ascensore si giunge al piano primo e dopo un breve tratto di ballatoio si perviene all'ingresso dell'unità. L'unità è priva di balconi e di cantina e/o solaio e sviluppa una superficie lordo di 49 mq, circa

2.5. Attestato di Prestazione Energetica

L'appartamento non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come da ricerca dello scrivente effettuato in Archivio on-line del C.E.N.E.D.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nell'Archivio del catasto energetico non è reperibile la certificazione energetica.

2.7. Certificazione di idoneità statica

E' stato fornito il Certificato di idoneità di 1° livello redatto dallo Studio ICT-Genesis con sede in via Trivulziana n. 10 – San Donato Milanese.

(Allegato N. 4. Certificato di idoneità statica)

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Circa il quesito indicato nell'incarico di verificare presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020 in data 3 ottobre 2022 il settore urbanistica del Comune di Milano ha risposto "**che non ci risulta che l'immobile in questione sia in edilizia convenzionata, e ci sembra improbabile in quanto la normativa in materia è a partire dal 1970**".

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/09/2022, alla presenza del Custode giudiziario avv. Lorenzo Rossi, dello scrivente, dell'esecutato sig. [REDACTED] comproprietario dell'immobile l'unità era occupata dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia **che lo occupano senza titolo come risulta dall'assenza di contratti locativi comunicatoci dall'Agenzia delle Entrate.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

Si pone a conoscenza che **l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 14/07/2022** ha comunicato che "i sigg. signori [REDACTED] hanno registrato in qualità di locatori il contratto di locazione 2013-3P-632 presso l'ufficio territoriale di Milano 6 per l'immobile di loro proprietà ubicato a Milano in via Riva di Trento. La registrazione è stata effettuata telematicamente dal contribuente e in sede di registrazione non è stato trasmesso alcun testo. In allegato gli elementi essenziali del contratto che peraltro risulta essersi concluso nel marzo del 2017".

(allegato n. 6: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] **proprietà per 1/2 e** [REDACTED] **proprietà per 1/2**, dichiaratisi entrambi di stato libero al momento dell'atto di acquisto del bene, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Emanuele Ferrari con sede in Milano, in data 26/11/2004 rep. ai nn.127946/7264, trascritto in data 15/12/2004 ai nn.99749/60587.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto è identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737.

(allegato n. 7: Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio** erano proprietari i sigg. [REDACTED] in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Giorgio Mantelli – Milano in data 11/02/2000 rep. ai nn.195009/13089, trascritto a Milano 1^ in data 14/02/2000 ai nn.7568/5131 dal dante causa sig.ra Ardita Antonina nata ad Acireale (CT) il 02/05/1940.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Milano con scheda N. 8608 anno 1979.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio dott. Rocco Mancuso – Lecce in data 7/05/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente

mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 1[^] e per immobile e al Catasto di via Manin 27, alla data del 11/07/2022 e 21/09/2022 si evince:

(allegato n. 8: Ispezione ipotecaria)

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 **14/02/2000 ai nn.7569/1952** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio dott. Giorgio Mantelli – Milano in data 11/02/2000 rep.195010/13090, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINO S.C.R.L. – Bergamo (C.F. 00208220160) domicilio ipotecario eletto via Manzoni n. 7- Milano, contro [REDACTED] pro quota di ½ e [REDACTED] pro quota di 1/2, Importo ipoteca: Lire 195.000.000 di cui Lire 130.000.000 di quota capitale. La durata è definita in anni 20 anni.

Il bene immobile oggetto della suddetta ipoteca è identificato al NCEU di Milano con scheda N. 8608 anno 1979.

Ipoteca volontaria iscritta il **15/12/2004 ai nn.99750/20640** derivante da atto a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito Notaio dott. Emanuele Ferrari in data 26/11/2004 rep.127947/7265, a favore di BANCA INTESA S.P.A. – Milano (C.F. 00799960158) domicilio ipotecario eletto piazza Paolo Ferrari n. 10 – Milano Roma, contro [REDACTED] pro quota di ½ e [REDACTED] pro quota di 1/2, Importo ipoteca: € 209.625,00 di cui € 139.750,00 di quota capitale. La durata è definita in anni 25 anni.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737.

Ipoteca giudiziale ---

Ipoteca legale ---

- **Pignoramenti/Decreti di Sequestro**

-Decreto di Sequestro Preventivo emesso dal Tribunale Ordinario di Milano -Ufficio del GIP in data 04/05/2011 numero di repertorio 42544/2008, trascritto il 25/11/2011 ai nn.71090/48538 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a favore di ERARIO DELLO STATO – sede in Roma c.f. 84005410158

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737 oggetto di esecuzione immobiliare.

-Pignoramento del 10/10/2016 rep.41412, trascritto il 12/01/2017 ai nn.2045/1321 contro [REDACTED] pro quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L. con sede in Milano c.f. 05936010965.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737 oggetto di esecuzione immobiliare.

Pignoramento del 22/03/2019 rep.7394, trascritto il 27/05/2019 ai nn.39162/26383 contro [REDACTED] pro quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà a favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L. con sede in Milano c.f. 05936010965.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737 oggetto di esecuzione immobiliare.

-Pignoramento del 27/09/2019 rep.29914, trascritto il 10/02/2020 ai nn.9889/6112 contro [REDACTED] pro quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà a favore di CONDOMINIO VIA RIVA DI TRENTO N. 1 con sede in Milano c.f. 95506900158.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Milano al foglio 583, mappale 66, subalterno 737 oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio LUCHELLI con sede in via Della Commenda n. 41 Milano - tel. 02/54.64.252, che ha fornito le informazioni in data 31/08/2022 che seguono.

- Millesimi di proprietà: 11,69

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

- Spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata: € **1.100** circa.

- Le spese ordinarie scadute e non pagate per la gestione corrente (**limitatamente al periodo 1/01/2022-31/08/2022**) sono pari a € **944,52**.

Le spese insolte relative alla gestione precedente (1/01/2021-31/12/2021) sono pari a € **830,24**.

Si può pertanto dedurre che il totale delle spese insolte condominiale nell'ultimo biennio alla data del 30/08/2022 risultano di € **1.774,76**.

Il totale delle spese insolte nelle precedenti gestioni sono pari a € 13.169,17.

-Il totale delle spese straordinarie deliberate e non scadute sono paria a € 0.

-Il totale delle spese straordinarie deliberate e scadute sono pari a € 6.724,20 dovute all'intervento sulla copertura e sulle facciate come ci ha riferito il geom. Lucchelli amministratore dello stabile.

L'Amministratrice ci ha dichiarato di non avere avuto segnalazioni di problematiche strutturali e/o presenza di amianto.

- L' Amministratrice non ha fornito le eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali

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 insolte 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.

(allegato n. 9: Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolte)

(allegato n. 10: Regolamento di Condominio)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

In quanto il fabbricato è dotato di ascensore utilizzabile da portatori di handicap.

Edificio di 6 piani fuori terra costruito presuntivamente nei primi decenni del secolo scorso (non sono stati reperiti gli atti di fabbrica originari del fabbricato da cui dedurre il decennio in cui è stato edificato).

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di MILANO in ambito ADR – ambiti contrassegnati da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II – CAPO V -Tessuti urbani a cortina (Art. 21.2) in forza di PGT – Milano 2030 approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace dal 05/02/2020, data di pubblicazione sul B.U.R.L.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967.

Il Comune di Milano Direzione Specialistica diretta PGT e SUE – Ufficio Visure ha comunicato che in seguito a istanza agli atti P.G. 384342 del 13/07/2022 – via Riva di Trento 1 che **"in riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili anche presso archivio storico precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex comune di Vigentino, via Pismonte n. 1".**

In assenza della presa visione del fascicolo delle pratiche edilizie e di eventuali varianti e dei relativi disegni di progetto non è possibile dichiarare la regolarità edilizia e la conformità ad un progetto approvato e pertanto si può solo fare riferimento esclusivamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

(allegato n. 11: Dichiarazione di irreperibilità del Comune degli atti fabbrica- Ufficio Visure)

ABITABILITA'

-Non è stato reperito alcun documento che attesti l'abitabilità del fabbricato

7.2. Conformità edilizia:

Vedi quanto riferito In conseguenza della comunicazione del Comune di irreperibilità degli atti di fabbrica di cui al comma 7.1.

7.3. Conformità catastale: NO

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

Le difformità consistono in:

E' stato ampliato il bagno dalla parte dell'attuale collocazione dell'angolo cottura con lo sposta-

mento del divisorio con l'attuale angolo cottura e di conseguenza ampliando la superficie di calpestio del bagno stesso e realizzato un tratto di muratura per delimitare l'angolo cottura **il tutto in difformità** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre la porta di accesso al bagno è lievemente spostata rispetto a quanto rappresentato sulla stessa planimetria catastale.

Per riportarlo alla condizione di conformità catastale necessita di ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale con l'arretramento del muro divisorio del muro che separa il bagno dall'angolo l'angolo cottura e la demolizione del tratto di muratura che delimita l'attuale angolo cottura. Dovrà essere ripristinata la porta di accesso al bagno nella tessa posizione rappresentata sulla planimetria catastale.

L'abuso è sanabile mediante con un costo di larga massima di € 1.000 di massima.

Costi stimati: € 1.000 -----

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,0	100%	49,0
		49,0 mq. lordi		49,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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'Agenda del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferia/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.700 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,0 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

-Tipologia prevalente: abitazioni civili

-Posizione/zona: semiperiferia/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI.

- Quotazioni di appartamenti in stabili di 2^ FASCIA di qualità inferiore alla media di zona

-Valore minimo Euro 2.154; minimo; medio: Euro 2.329; massimo: Euro 2.504

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4	49,0	€ 2.000,00	€ 98.000,00

€ 98.000,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 98.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.774,76
Decurtazione per stato occupativo: non risultano registrati contratti di locazione	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 90.325,24
arrotondato	€ 90.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o 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

L'immobile non risulta oggetto di contratto locativo

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 02/10/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificati di residenza degli esecutati e storico di residenza del sig. Abdelaty
- 4) Certificato di idoneità statica
- 5) Dichiarazione dell'Ufficio Urbanistica
- 6) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 7) Atto di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Dichiarazione di irreperibilità dell'Ufficio Visure degli atti di fabbrica
- 12) Documentazione fotografica dell'immobile