

**TRIBUNALE DI MILANO**

SEZIONE E.I.

PROC. ESEC. IMM. R.G. E. 1322/2018

XXXXXXXXXXXXXX  
/  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Maurizio Ciocca  
Perito Stimatore: Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Arch. Vincenzo Roberto Aprile  
Via C. Pisacane 36, 20129 Milano  
Tel. – 022892586 cell.338 2933496  
e mail: [roberto.aprile@libero.it](mailto:roberto.aprile@libero.it)

## TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE E.I.

PROC. ESEC. IMM. R.G. E. 1322/2018

XXXXXXXXXXXXX  
/  
XXXXXXXXXXXXX

### RELAZIONE DI STIMA

Dell'immobile sito in via Filippo Abbiati 5, Milano.

#### Cap. 1 – PREMESSA – QUESITO

PREMESSA: L'Ill/mo Sig. G.E., Dott. Roberto Angelini, ha nominato in data 23/03/2022 esperto nell'esecuzione sopra indicata, lo scrivente arch. Vincenzo Roberto Aprile, Via Pisacane 36, Milano, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano n. 10963. L'esperto in data 23/03/2022 ha prestato giuramento telematico presso la Cancelleria.

Il G.E. ha formulato il seguente quesito:

#### QUESITO

“PROVVEDA l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile:

1. ad acquisire, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire **immediatamente** il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al

debitore e **dopo essersi comunque recato sui luoghi**, richiedendo la nomina del **custode**;

2. a identificare il/i beni pignorato/i, con indicazione dei confini e dei dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti ereditari non trascritti;

3. a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, dei beni e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno e sia, soprattutto, **all'interno** ;

4. a riferire sullo **stato occupativo** del/i bene/i pignorati, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di causa eventualmente in corso per il rilascio, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate**;

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:

- **domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il **fondo patrimoniale**) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo** (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione o cessazione effetti civili del matrimonio);
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione); in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- **qualora si tratti di immobile in condominio**, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriore alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita.

7. a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, **segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi;** ove risultino opere abusive si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali;** dichiari, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore del 1° Settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/08 n. 37;

9. Ad indicare il più probabile valore **di mercato** dell'immobile sia libero che occupato e nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota e a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri per la regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare

sull'aggiudicatario a norma dell' art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazione del codice civile;

10. ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo;

**ALLEGHI** inoltre alla relazione:

a) **fotografie** interne ed esterne del bene nonché la relativa **planimetria catastale** e le altre planimetrie eventualmente acquisite o comunque disponibili;

b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1

**PROVVEDA**, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione in cancelleria, e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria allegando all'originale della relazione l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

**Si Autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento al titolo di provenienza, ai titoli abilitativi edilizi, a certificati e planimetrie catastali e i contratti di locazione o di affitto registrati.

**INTERVENGA** all'udienza per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuno chiarimento.

\*\*\*\*\*

Ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto, lo scrivente dopo aver esaminato i documenti della procedura esecutiva, eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici del Catasto, presso il S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) e Ufficio Condono Edilizio del Comune di Milano, effettuati i necessari sopralluoghi presso il bene pignorato, eseguite le fotografie e i rilievi di misure, dopo attenti esami di mercato nella zona in cui è ubicato il bene, il perito ha redatto la seguente relazione di stima.

## **Cap. 2 RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO.**

**2-1. ACCESSO AGLI IMMOBILI:** con PEC inviata il 28/04/2022 presso il legale costituito dei debitori, il perito ha comunicato ai debitori, la data dell'accesso al bene pignorato per i necessari rilievi tecnici (ved. all. n. 1).

Alla data fissata del 20/05/2022 lo scrivente si è recato presso il bene esecutato, ha individuato l'immobile in oggetto, ma Non ha potuto accedervi in quanto nessuno ha

aperto il portoncino d'ingresso dell'immobile. Pertanto è stato segnalato il mancato accesso al G.E. e contestualmente è stata fatta istanza per la nomina del Custode giudiziario, ai fini dell'accesso.

Il G.E. ha provveduto alla nomina del Custode giudiziario nella persona dell' Avv. Cristina Reina.

In data 27/06/2022 il perito e il Custode giudiziario del bene, hanno potuto eseguire l'accesso all'immobile esecutato. All'accesso erano presenti i debitori.

## **2-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E PROVENIENZA:**

Il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è porzione di uno stabile sito in Milano, via Filippo Abbiati 5 Milano e consiste in un appartamento sito al piano terzo (quarto fuori terra), più un vano cantina di pertinenza al piano interrato/cantinato.

L'immobile è contraddistinto al Catasto di Milano come segue:

**Fog. 337, Mapp. 93, Sub 40**, Cat. A/4, Z.C. 2, Piano 3° - S1 scala G, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie mq 51, R.C. € 289,22;

In Catasto il bene pignorato risulta intestato a: XXXXXX C.F. XXXXXX nato XXXXX il XXXXX per la quota di ½ di proprietà e a XXXXXX C.F. XXXXXX nata XXXXX il XXXXXX, per la restante quota di ½ di proprietà, il tutto come da documentazione catastale reperita dallo scrivente (ved. all. n. 2).

Coerenze appartamento: a Nord-Est cortile comune; a Sud-Est unità immobiliare di altra proprietà, a Sud-Ovest unità immobiliare di altra proprietà e vano scala comune, a Nord-Ovest vano scala comune e cortile comune;

Coerenze vano cantina: a Nord-Est corridoio comune cantine, a Sud-Est vano cantina di altra proprietà, a Sud-Ovest vano cantina di altra proprietà, a Nord-Ovest vano cantina di altra proprietà e corridoio comune cantine;

**Il perito segnala che nella vigente planimetria catastale il numero di Mappale riportato è il 94, invece del n. di Mappale 93, come risulta dalla visura storica per immobile, estratto di Mappa, atto di pignoramento e nota di trascrizione pignoramento.**

Il pignoramento è stato trascritto a favore di XXXXXX C.F.: XXXXX il XXXXXX ai nn. XXXXX , presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circostrizione di Milano 1 contro XXXXXX C.F. XXXXXX nato XXXX il XXXX per la quota di ½ di proprietà dell’immobile in precedenza identificato catastalmente e contro XXXXX C.F. XXXXXX nata XXXX il XXXXX , per la restante quota di ½ di proprietà dell’immobile in precedenza identificato catastalmente, il tutto come da nota di trascrizione in atti.

L’immobile è pervenuto ai debitori in forza dell’atto a rogito notaio XXXXX in Milano, del XXXXX n. Rep. XXXXX (ved. all. n. 3); trascritto presso Milano 1 in data XXXXXX ai nn. XXXXXX

**Si segnala che anche nel titolo di provenienza di cui sopra è riportato il n. di Mappale 94 invece del n. 93, n. di Mappale che risulta nell’estratto di Mappa, visura storica per immobile, atto di pignoramento e nota di trascrizione pignoramento.**

### **2-3. CARATTERISTICHE GENERALI DELL’EDIFICIO E PARTI COMUNI :**

(ved. foto dalla n. 1 alla n. 10).

L’edificio, dove è compreso l’immobile esecutato, fa parte di un ampio complesso edilizio composto da vari corpi di fabbrica, per residenza a carattere economico popolare, edificato dall’I.A.C.P.M. (Istituto Autonomo Case Popolari Milano) nei primissimi anni ’40 del secolo scorso. La costruzione è avvenuta in forza di Licenza per Opere Edilizie del 26/06/1941 n. 44 atti n. 97247/18252/41. Tutto il complesso ha destinazione d’uso residenziale, è sito in zona mediana della città (via Abbiati è una traversa di via Dolci, nelle vicinanze della circonvallazione esterna e di piazzale Brescia). La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto di superficie (la rete della Metropolitana M1 linea rossa e M5 linea lilla sono ad una certa distanza).

La tipologia costruttiva di tutto il complesso è quella a “Stecca” con presenza di ampi cortili/giardini che separano i vari edifici. L’edificio dove è compreso l’immobile pignorato è a quattro piani (cinque piani fuori terra), oltre al piano seminterrato destinato a vani cantine. L’edificio dov’è compreso l’immobile pignorato Non è sul fronte strada (via Abbiati), ma da sul fronte interno cortile/giardino comune. Il giardino è composto da ampie aiuole ed è piantumato con messa a dimora di alberi di medio/alto

fusto, oltre siepi e prato. L'immobile pignorato è sito al piano terzo (quarto fuori terra) della scala "G". Nel complesso edilizio di via Abbiati 5 sono presenti n. 8 scale suddivise equamente in due corpi di fabbrica realizzati in parallelo tra loro, con il cortile/giardino che li separa. La zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, è fornita di negozi per vendita al dettaglio e anche presente la grande distribuzione. La zona è alquanto distante dalla tangenziale ovest di Milano, tangenziale che permette il collegamento con le principali autostrade che attraversano la Lombardia.

- Struttura edificio: Muri portanti in mattoni pieni per le partizioni verticali e profilati con getto di cls in opera per le partizioni orizzontali, più solette interpiano in latero-cemento;
- Piani edificio : quattro piani (cinque piani fuori terra), più piano interrato cantine;
- Copertura: E' del tipo a falde con manto di copertura in tegole;
- Facciate: Sono rifinite in intonaco per esterni del tipo graffiato, color arancione, più zoccolo in cemento martellinato color grigio; in facciata sono presenti diverse verande con chiusura a vetro e telaio in alluminio (una di queste riguarda il bene pignorato) che racchiudono gli originari balconi;
- Accesso Pedonale/Carraio: E' da via Abbiati mediante cancello in bacchette di ferro a doppio battente; l'accesso pedonale avviene mediante cancelletto in ferro con apertura indipendente, ricavato nel più ampio cancello carraio che ha apertura solo manuale. Come da notizie raccolte in loco, l'accesso carraio può avvenire solo per carico e scarico nel cortile comune e previa autorizzazione dell'Amministratore del Condominio;
- Recinzione su strada: Assente, l'edificio fronte strada è a filo marciapiede;
- Cortile/Giardino: E' presente un cortile/giardino interno. Il giardino è costituito da ampie aiuole con messa a dimora di piante a medio e alto fusto, oltre a siepi e prato; nel cortile interno è presente la zona per il deposito biciclette dei vari condomini; dal cortile si accede ai vari corpi scale, n. 8 complessivi ( 4 corpi scala in entrambi i corpi di fabbrica che costituiscono il civico n. 5 di via Abbiati).
- Impianto citofonico: Doppio citofono del tipo classico a pulsantiera, il primo a lato del cancello su strada, il secondo a lato del portone ingresso alla scala "G", in cui è compreso l'immobile pignorato.

- Androne scala “G”: E’ di modestissime dimensioni, in pratica è un pianerottolo, vi si accede mediante un portone finestrato ad un battente avente telaio in alluminio, è presente una pensilina in muratura sovrastante il portone; il pavimento è in marmette di graniglia cm. 20 x 20, parte delle pareti per ½ dell’altezza sono rifinite in granigliato tipo “Fulget” color arancione, per l’altro ½ dell’altezza in intonaco “graffiato” color giallo;
- Vano scala: La scala è a rampe parallele in graniglia e cemento, parapetto è in cemento sagomato con corrimano; le pareti sono rifinite nel medesimo materiale delle pareti dell’androne;
- Ascensore: Assente;
- Servizio di Portierato: Presente per tutto il giorno;

**L’edificio e le sue parti comuni si presentano in buono stato d’uso.**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

(ved. foto dalla 11 alla 27).

Il bene immobile pignorato è sito al terzo piano (quarto fuori terra) ed è così composto: Ingresso diretto sul locale pranzo/soggiorno con zona cottura a vista, veranda finestrata, disimpegno/corridoio, bagno finestrato, camera letto doppia, n. 1 piccolo ripostiglio in quota, n. 1 piccolo ripostiglio ricavato tra disimpegno/corridoio e camera letto. L’immobile è dotato di pertinenza vano cantina al piano interrato.

- **Ingresso diretto su pranzo/soggiorno con zona cottura a vista:** il pavimento è in piastrelle ceramica cm. 33 x 33 color grigio chiaro, pareti rifinite ad intonaco a civile con pitturazione color beige, zona cottura rivestimento pareti solo tra basi e pensili in piastrelle ceramica cm 20 x 20 color beige; si segnala che è presente sulla parete confinante con la veranda il foro con griglia per l’areazione dei locali con presenza di fiamme libere (zona cottura), pertanto l’eventuale scarico gas avviene nel locale veranda, la qualcosa Non è corretta in quanto lo scarico deve avvenire all’esterno dell’immobile; inoltre il locale pranzo/soggiorno e anche la zona cottura hanno accessi diretti nella veranda finestrata (No separazione fisica con porte);
- **Veranda finestrata:** in origine questo ambito era il balcone dell’appartamento, poi chiuso con finestrata apribile; il pavimento è piastrelle ceramica medesimo tipo

del pranzo/soggiorno, pareti ad intonaco civile con pitturazione color bianco, è presente lo scaldabagno a gas del tipo istantaneo ditta Vaillant, mod. Atmo – Mag, con scarico fumi, apparentemente, in una canna di esalazione condominiale, ma Non è stato possibile accertarlo con certezza; nella veranda sono presenti gli attacchi per carico e scarico acqua lavatrice.

- **Disimpegno/corridoio:** il pavimento è del medesimo tipo del pranzo/soggiorno, le pareti sono rifinite ad intonaco civile con pitturazione color beige;
- **Bagno:** è del tipo finestrato con piccola finestrella che si apre sulla veranda, il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25 color grigio, rivestimento pareti con medesimo tipo di piastrelle del pavimento fino ad un'altezza di m. 2,00 circa, il resto altezza è ad intonaco civile color bianco, è presente un termo-arredo in alluminio, il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia per tre lati in muratura e il quarto lato, per l'accesso alla doccia, con ante scorrevoli in metacrilato; si è accertata la presenza a soffitto di una tubazione a vista di scarico, proveniente dal piano soprastante;
- **Camera letto doppia:** il pavimento è del medesimo tipo del pranzo/soggiorno, le pareti sono rifinite ad intonaco civile con pitturazione color bianco; in questo locale si è accertata la presenza di un piccolo ripostiglio in quota, che è in legno con doppia anta, è stato realizzato sopra la porta d'accesso alla camera letto; inoltre è stato realizzato un altro piccolo ripostiglio (alquanto stretto), mediante elevazione di parete tra il disimpegno/corridoio e la camera letto;
- **Infissi interni:** è presente una sola porta in tutto l'immobile, quella del bagno che è in pvc color legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con chiusura di sicurezza;
- **Infissi esterni:** hanno il telaio in alluminio con vetro semplice tipo "float" (No vetro-camera);
- **Impianto di riscaldamento:** è del tipo centralizzato, i caloriferi sono in ghisa; si segnala che le tubazioni di mandata e ritorno dell'impianto riscaldamento risultano essere a vista nei vari locali dell'immobile;
- **Impianto elettrico:** è su unica via, privo di quadretto elettrico, con interruttore magnetoermico. **I debitori Non sono stati in grado di fornire la relativa**

certificazione dell'impianto e pertanto lo scrivente Non può esprimersi in merito alla sua conformità, comprensiva della presenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo collegamento all'impianto condominiale; il perito indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo dell'impianto elettrico con eventuale sua messa a norma;

- **Impianto citofonico:** impianto citofonico presente e funzionante all'atto del sopralluogo;
- **Impianto antifurto:** Assente
- **Impianto condizionamento area:** Assente
- **Altezza libera dei locali:** m. 3,00 circa;
- **Esposizione:** l'immobile ha doppia esposizione ed affaccio, fronte Nord-Est e Sud-Ovest;
- **L'immobile si presenta in mediocre stato d'uso.**

Si sono accertate difformità edilizie e catastali, si rimanda al cap. 2-7 della conformità edilizia-catastale.

### **Vano Cantina**

(ved. foto n. 28 – 29)

Il vano cantina è sito al piano interrato, ha la porta in legno, chiusura con chiavistello e lucchetto, il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono ad intonaco rustico, il soffitto è a volta, è dotato di luce artificiale del tipo "volante" con presa luce nel corridoio cantine. Il numero identificativo apposto sulla porta è il n. 100, che coincide anche con la planimetria catastale;

### **2 – 4. STATO DI OCCUPAZIONE:**

All'atto dell'accesso, avvenuto unitamente al Custode giudiziario del bene, l'immobile pignorato risultava occupato dai debitori.

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia dell'Entrate di Milano dell'eventuale esistenza di contratti registrati da parte della società esecutata. L'Agenzia Entrate ha inviato una comunicazione dove è riportato che i debitori Non risultano come danti causa in alcun contratto di locazione registrato (ved. all. n. 4).

## **2 – 5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**Morosità spese condominiali:** Il perito in data 01/09/2022 ha fatto richiesta all'amm.re del Condominio, all'indirizzo mail esposto in una parte comune dell'edificio, di fornirgli le informazioni scritte inerenti all'eventuale stato di insolvenza delle spese condominiali per le ultime due gestioni ordinarie, eventuali spese gestioni straordinarie, l'ultimo preventivo spese generali riguardante il bene esecutato e notizie su eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio, oltre ad eventuali procedure immobiliari promosse dal Condominio nei confronti di terzi. Successivamente lo scrivente è stato informato dall'amm.re che era in corso un cambio di amministratore. Pertanto è stata inviata a mezzo Pec al nuovo amministratore, in data 19/09/2022 la medesima richiesta. Questo in risposta ha fatto presente al perito che il passaggio delle consegne sarebbe avvenuto in data 29/09/2022 e che solo successivamente, con la documentazione in suo possesso avrebbe potuto fornire quanto richiesto dallo scrivente. In data 30/09/2022 il nuovo amministratore ha informato il perito, a mezzo Pec, che la data del passaggio delle consegne era stata differita al 05/10/2022 e che solo dopo tale data avrebbe potuto inviare quanto richiesto.

Alla data del deposito della presente Non sono ancora pervenute le informazioni richieste, pertanto Non può essere allegato l'attuale stato di morosità condominiale per le ultime due gestioni, oltre alle altre informazioni. Quando il nuovo amministratore invierà quanto richiesto, il perito lo depositerà in atti.

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.

Dalla documentazione ipocatastale in atti Non risultano altre formalità trascritte restanti a carico dell'eventuale aggiudicatario.

## **2 – 6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI CON ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA:**

Si riportano qui di seguito le formalità indicate nella documentazione ipocatastale in atti.

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo, iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data XXXXX ai nn. XXXXX a favore di Deutsche Bank Mutui spa, per un importo capitale di €170.000,00 e un importo complessivo di €306.000,00 durata anni 33, a carico di XXXXX C.F. XXXXX nato XXXXX il XXXX per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in precedenza identificato catastalmente e a carico di XXXXX C.F. XXXXX nata XXXX il XXXXX, per la restante quota di ½ di proprietà dell'immobile in precedenza identificato catastalmente,

**Trascrizioni:**

- Il pignoramento è stato trascritto a favore di XXXXXX C.F.: XXXXX il XXXXXX ai nn. XXXXX, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1 contro XXXXXX C.F. XXXXXX nato XXXX il XXXX per la quota di ½ di proprietà dell'immobile in precedenza identificato catastalmente e contro XXXXX C.F. XXXXXX nata XXXX il XXXXX, per la restante quota di ½ di proprietà dell'immobile in precedenza identificato catastalmente.

**2 – 7. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:**

L'edificio dove è compreso il bene pignorato, è stato edificato ante 01/09/1967;

Il complesso edilizio dove è inserito il bene esecutato, è stato realizzato dall'I.A.C.P. M. (Istituto Autonomo Case Popolari Milano) in forza di Licenza per Opere Edilizie del 26/06/1941 n. 44 atti n. 97247/18252/41, con relative Tavole di progetto abilitate e successiva Licenza di Occupazione del 21/03/1953 n. 414, atti n. 171834/36596/1952 (ved. all. n. 5).

In data 12/07/1989 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1694 del 12/07/1989, atti 042265/15972/86, a seguito di presentazione di domanda di Condo Edilizio (ved. all. n. 6). Il Condo Edilizio ha riguardato esclusivamente la formazione della veranda, come riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra.

Dal confronto degli atti abilitativi sopra riportati con lo stato di fatto del bene esecutato, lo scrivente ha accertato le seguenti difformità:

- E' stata demolita l'originaria quinta di muro divisorio tra locale pranzo/soggiorno e zona cottura;
- E' stata demolita l'originaria finestra della zona cottura che dava sull'originario balcone ora diventato veranda a seguito di Condono Edilizio, sopra esposto, e creato un vano con accesso diretto dalla zona cottura alla zona veranda;
- E' stata demolita l'originaria porta/finestra, con relative spallette, che permetteva l'accesso dal pranzo/soggiorno all'originario balcone, ora veranda. Attualmente l'accesso dal pranzo/soggiorno alla veranda avviene direttamente;
- E' stata demolita la porta, con relative spallette, che separava originariamente il disimpegno/corridoio dal locale pranzo/soggiorno. Attualmente l'accesso dal pranzo/ soggiorno al disimpegno/corridoio avviene direttamente;
- E' stato realizzato un piccolo ripostiglio tra il disimpegno/corridoio e la camera letto, mediante elevazione di una quinta di muro, e relativa chiusura con piccolo serramento in legno;
- E' stato realizzato, sopra il vano porta della camera letto, un piccolo ripostiglio in quota in legno con apertura a doppio battente verso la camera letto;

Le difformità sopra esposte, potrebbero essere sanate dall'eventuale aggiudicatario, mediante appropriata pratica edilizia in sanatoria, attualmente CILA in sanatoria, previa verifica presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Milano, il cui costo è di € 1.000,00. Vanno tenuti presente i costi professionali del tecnico che appronterà la pratica in sanatoria. Costi che possono essere esposti nella presente relazione, a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

L'eventuale aggiudicatario, oltre ad approntare la pratica edilizia in sanatoria dovrà eseguire l'aggiornamento della vigente planimetria catastale, mediante presentazione di nuova planimetria (DOCFA) che riporti lo stato di fatto dell'immobile. Inoltre nella nuova planimetria va indicato il n. corretto di Mappale (93 anziché 94 come risulta nella vigente planimetria). Si fa presente che sulla base delle recenti disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate, la pertinenza vano cantina, dovrà essere presentate in Catasto con planimetria propria (DOCFA). Pertanto si dovranno approntare complessivamente

n. 2 planimetrie (n. 2 DOCFA). Il costo dei diritti di Catasto per la presentazione dei DOCFA è pari a €50,00, cad. per complessivi €100,00; oltre ai costi professionali del tecnico che eseguirà l'aggiornamento catastale, costi che si possono quantificare, sulla base degli onorari attualmente applicati, per un immobile di questa tipologia avente, tra €800,00/900,00, oltre accessori di legge.

## **2- 8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E INSTALLAZ. IMPIANTI:**

a) Gli esecutati presenti al sopralluogo NON sono stati in grado di fornire eventuale Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Si segnala che nel titolo di provenienza Non si fa menzione dell'APE, anche perché alla data del rogito tale documento Non era previsto.

b). Per quanto riguarda la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno di edifici di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, gli esecutati, presenti al sopralluogo, Non sono stati in grado di fornire nessun tipo di documentazione/certificazione inerente agli impianti tecnologici presenti nell'immobile pignorato. **Pertanto il perito indica all'eventuale aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile esecutato (elettrico, idrico, gas + scaldabagno a gas), con loro eventuale messa a norma e relativa certificazione.**

## **2 - 9. STIMA:**

METODO DI STIMA: considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare il bene con il metodo di stima di comparazione; comparazione con immobili aventi la medesima destinazione d'uso, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire a far variare il prezzo.

**L'immobile viene stimato con i parametri prezzo unitario €/metro quadrato, apportando ai prezzi individuati una variazione per i fattori intrinseci positivi o negativi del bene.**

STIMA DEL BENE: La superficie dell'unità immobiliare presa in esame è **la superficie commerciale**, cioè compresi i muri al 100% se di proprietà ed al 50% se comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata applicando **la superficie ponderata** e cioè: l'area dell'appartamento al 100% della sua superficie reale, l'area del vano cantina al 25% della sua superficie reale.

Ai fini della stima va considerato che: l'edificio è stato realizzato nel 1941 ed è a carattere economico-popolare (tutto il complesso di via Abbiati 5 è stato realizzato ai tempi dall'Istituto Autonomo Case Popolari Milano, oggi ALER); l'edificio è privo di ascensore ed è sito al terzo piano; le parti comuni dello stabile sono in medio stato d'uso, così anche l'immobile pignorato; il bene esecutato è dotato di doppio affaccio ed esposizione, inoltre è dotato di pertinenza vano cantina. Il complesso edilizio è sito in zona mediana della città (via Abbiati è una traversa di via Dolci, nelle vicinanze della circonvallazione esterna e di piazzale Brescia). La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto di superficie (la rete della Metropolitana M1 linea rossa e M5 linea lilla sono ad una certa distanza). Si fa memoria all'eventuale aggiudicatario, di eseguire una verifica dello stato manutentivo di tutti gli impianti tecnologici, come già indicato in precedenza. Inoltre va eseguita la pratica edilizia in sanatoria per le difformità accertate e relativo aggiornamento catastale.

Il valore del bene che viene di seguito ricavato, 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. L'immobile esecutato viene stimato nello stato di fatto in cui si trova.

Si predispone un unico Lotto ai fini della messa in vendita, in quanto l'unità immobiliare pignorata è una sola.

**Le superfici catastali Non coincidono quasi mai con le superfici commerciali.**

LOTTO UNICO

Unità immobiliare di cui al **Fog. 337, Mapp. 93, Sub 40**, Cat. A/4, Z.C. 2, Piano 3° S1 scala G, Classe 2, Consistenza vani 4, mq 51, R.C. € 289,22;

Si ritiene congruo stimare il prezzo unitario €/mq del bene pari a €2.400,00/mq

| <b>Destinazione</b>     | <b>U.M.</b> | <b>Superficie Lorda</b>        | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie Ponderata</b>          |
|-------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| Appartamento            | mq          | 49,50 circa                    | 100%          | mq 49,50 circa                       |
| Vano Cantina            | mq          | 3,00 "                         | 25%           | mq 0,75 "                            |
| <b>Totale Superfici</b> |             | <b>52,50</b> circa<br>mq lordi |               | <b>50,25</b> circa<br>mq Commerciali |

Superficie commerciale dell'immobile pignorato: **mq 50,25 circa**

Mq 50,25 circa x € 2.400,00/mq = € 120.600,00

La più probabile stima commerciale (valore di mercato) dell'immobile pignorato, considerato libero, è pari € 120.600,00 che si arrotonda a € 120.500,00 ;

**A detrarre** la riduzione del 5%, che viene applicata, come richiesto al punto 9 dell'incarico/quesito, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali vincoli e oneri giuridici NON eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Lo stato d'uso e di manutenzione del bene è stato considerato nel prezzo unitario €/mq.

€ 120.500,00 meno il 5% = € 114.475,00 che si arrotonda a € 114.500,00 ;

**A detrarre** spese di regolarizzazione edilizia (mediante CILA in sanatoria), escluso costi professionali del tecnico che appronterà la sanatoria + costi di aggiornamento catastale, compreso diritti di Catasto e costi professionali del tecnico che appronterà l'aggiornamento catastale, escluso accessori di legge:

€ 114.500,00 meno € 2.000,00 = € 112.500,00;

Per quanto riguarda le eventuali morosità delle spese condominiali, queste Non possono essere detratte in ragione del fatto che alla data della presente Non è ancora pervenuta la comunicazione con relativi conteggi, da parte del nuovo amministratore del Condominio, come già specificato in precedenza al cap. 2 – 5 .

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DA LIBERO GIA' DEDOTTE LE DETRAZIONI RICHIESTE E' PARI A € 112.500,00**

Stima dell'immobile esecutato da occupato

Come richiesto nel quesito/incarico, lo scrivente espone di seguito anche il valore dell'immobile da occupato e ritiene congruo applicare una detrazione del 5% sul valore, in precedenza esposto al netto delle detrazioni.

€ 112.500,00 – 5 % = € 106.875,00, che si arrotonda a 107.00,00 (valore del bene immobile da occupato).

**2-10 CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO:**

Non è in essere alcun contratto di locazione registrato, pertanto il perito Non può esprimersi in merito alla congruità del canone di locazione.

Milano, 13/10/2022

Il Perito Stimatore  
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

Foto n. 29

Allegato n. 1 Pec al legale debitori per data sopralluogo;

Allegato n. 2 Documentazione Catastale;

Allegato n. 3 Titolo di provenienza;

Allegato n. 4 Comunicazione Agenzia Entrate;

Allegato n. 5 Atti Edilizi di fabbrica + Licenza Occupazione;

Allegato n. 6 Atti Condoni Edilizio;

:



FOTO N.1

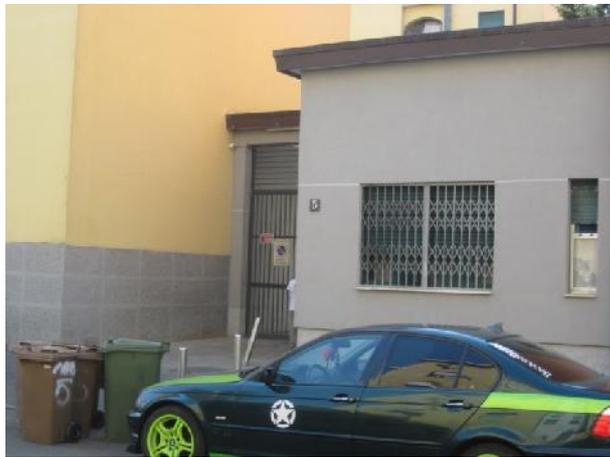


FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N. 10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19



FOTO N.20

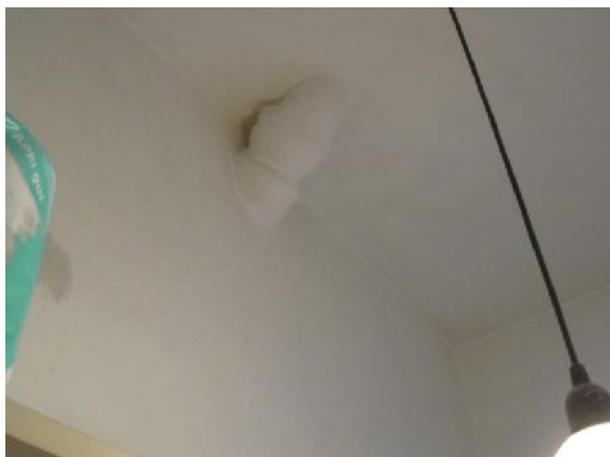


FOTO N. 21



FOTO N. 22



FOTO N. 23



FOTO N. 24



FOTO N. 25



FOTO N. 26



FOTO N. 27



FOTO N. 28



FOTO N. 29