

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 355/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**
Custode: **Avv. Matteo Rossi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via privata Ludovico Cavalieri n. 2



INDICE SINTETICO

CORPO A

Milano, Via privata Ludovico Cavalieri n. 2

Appartamento (monocale) a piano primo con vano cantina a piano interrato

DATI CATASTALI

Bene in Milano, Via privata Ludovico Cavalieri n. 2

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 377, mappale 247, subalterno 9**

STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 106.000,00

da occupato: € 90.000,00



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

Milano, Via privata Ludovico Cavaleri n. 2

Appartamento (monolocale) a piano primo con vano cantina a piano interrato

1.1. Descrizione del bene

Appartamento (monolocale) a piano primo, in stabile con ascensore, composto da unico locale con angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone. Vano cantina di pertinenza a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di: [REDACTED], per la quota di 1/2, e [REDACTED], per la quota di 1/2.

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

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

Intestati: [REDACTED], per la quota di 1/2, e [REDACTED], per la quota di 1/2.

Dati identificativi: foglio 377 mappale 247 sub. 9

Dati classamento: categoria A/3 – zona censuaria 2 - classe 1 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale NON INDICATA - rendita € 206,58.

Indirizzo: Via privata Ludovico Cavaleri n. 2 – piano 1-S1.

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 17/12/2004 - pratica n. MI0855018 (n. 103298.1/2004);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 17/12/2003 - pratica n. 958745 (n. 69034.1/2003);
- voltura del 01/10/1993 in atti dal 05/07/2000 (n. 224782.1/1993);
- variazione del 10/12/1992, in atti dal 10/10/1994, per migliore identificazione (n. 126796.1/1992);
- variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento: appartamento proprietà di terzi; pianerottolo comune; apparta-



- mento proprietà di terzi; Via Cavalieri;
 – cantina: cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi; Via Cavalieri.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)

1.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano, zona Ovest, tra Viale Legioni Romane e Via delle Forze Armate.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di plurime attività al dettaglio e servizi.

Principali collegamenti pubblici: fermata linea M1 Bande Nere a 300 metri; fermata linea M1 Primaticcio a 300 metri.

1.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Procedura è un edificio degli anni Sessanta, in linea, di nove piani fuori terra, oltre interrato e sottotetto.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono buone.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a doppia falda, struttura in c.a., copertura in laterizi.
Strutture	c.a.
Ascensore	presente (non al piano interrato).
Finiture	piastrelline ceramiche, intonaco tinteggiato, pietra.
Pavimentazione	<u>androne e pianerottoli</u> : marmo e palladiana di marmo; <u>piano cantine</u> : battuto di cemento; <u>scale</u> : marmo.
Ingresso	portone in ferro e vetro.

1.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento

Altezza interna: metri 2.89 circa.



Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	unica, a est, su Via Cavalieri.
Infissi esterni	legno e vetro singolo (originarie); tapparelle in PVC.
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno e vetro, con apertura a battente (originarie).
Pavimenti	laminato in tutti i locali, anche in bagno, posato sul pavimento esistente, in cattive condizioni soprattutto in bagno.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle (in bagno doccia ad H 2.10 e restanti pareti H inferiore al minimo previsto di metri 1.80); <u>altri ambienti:</u> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Nota. Non è presente disimpegno tra bagno e zona cottura, come previsto dai Regolamenti vigenti.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	da verificare se a norma (contatore su balcone). <u>Nota.</u> Assenza di cappa aspirante sui fornelli a gas: non a norma.
Termico	riscaldamento centralizzato; emissione con radiatori in ghisa; acqua calda sanitaria autonoma, con caldaia a gas sul balcone (scarico fumi non regolamentare a parete); raffreddamento con split e unità motocondensante esterna su balcone.

Cantina

Altezza interna: metri 2.42 circa.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è scarso. Si notano plurime tubazioni condominiali all'interno del vano. Porta in ferro verniciato, plafone in pignatte, pareti divisorie in laterizi, pavimento in battuto di cemento. Non presente impianto elettrico.



1.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura si colloca in adiacenza a Piazza Bande Nere, zona ovest Milano, in area residenziale, con plurime attività al dettaglio e con fermate della linea M1 a breve distanza.

1.5. Certificazione energetica

L'Attestato di Certificazione Energetica esistente (n. 15146-036349/13 del 02.12.2013) risulta scaduto il 02.12.2023 per decorrenza dei termini. L'immobile era classato in classe G – Indice Eph 178.13 kWh/m²a.

1.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

1.7. Certificazioni di idoneità statica (All. 6.3).

L'Amministrazione di Condominio ha fornito Certificato di Idoneità Statica – Certificato definitivo di esito positivo del CIS di 1° livello – della durata di 15 anni a partire dal 28.01.2021.

2. STATO OCCUPATIVO**2.1. Detenzione dei beni**

L'accesso è stato effettuato in data 17.10.2023 alla presenza del Custode nominato e dei debitori. Dal Certificato anagrafico fornito dal Custode, [REDACTED] risulta residente nell'immobile oggetto di Procedura mentre [REDACTED] risulta residente in altro immobile (All. 3.1).

2.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 6 comunica (All. 3.2) che:

- a nome di [REDACTED]:

«risultano registrati presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 i seguenti contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato:

- N. 2014/3T/1042 risolto 30/4/2014
- N. 2014/3T/7728 risolto 30/6/2015
- N. 2015/3T/7572 risolto 31/12/2015»

- a nome di [REDACTED]:

«non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato».



3. PROVENIENZA

3.1. Attuale proprietà

L'immobile oggetto di Procedura è oggi intestato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno ai Signori [REDACTED] a seguito di Sentenza di primo grado, confermata in Appello, che ha accertato e dichiarato la simulazione dell'atto di compravendita con cui il bene era stato acquistato per intero dalla sola Signora [REDACTED]. Si elencano di seguito i passaggi in odine cronologico:

- **dal 20 dicembre 2013**

[REDACTED], per la piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Milano in data 20.12.2013 rep. 246037/32984, trascritto a Milano 1 in data 10.01.2014 ai nn. 827/605 (All. 4.1).
Vende: [REDACTED].

Note.

- Nel titolo viene riportato, nel paragrafo "Patti e condizioni", quanto segue:

«Ai soli fini di continuità storica delle trascrizioni la parte venditrice fa constare che risulta trascritto a proprio carico un decreto di sequestro preventivo in data 26 ottobre 2005 ai numeri 81390/46146 a favore dell'Erario dello Stato. Con sentenza del Tribunale di Milano in data 16 aprile 2013 (relativa al procedimento penale n. 16830/11 R.G.N.R. mod 21) che ha pronunciato l'assoluzione della signora [REDACTED] ha altresì disposto il dissequestro, non impugnato dal pubblico ministero, e pertanto l'immobile risulta liberamente alienabile. La parte venditrice si impegna comunque a fare quanto dovuto per la relativa cancellazione».

- Al paragrafo "Dichiarazioni urbanistiche" viene specificato che non sono state compiute opere che avrebbero richiesto pratiche a supporto, garantendo la regolarità edilizia e urbanistica.
- **Attualità - a seguito di Sentenza del 16.09.2019 e successiva Sentenza di Appello del 09.02.2021**

[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$, e [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$.

- In forza di Sentenza del Tribunale di Milano n. 8439/2019 del 16.09.2019, pubblicata il 23.09.2019, rep. 6786/2019 (R.G. 33588/2017 Sezione IV Civile Tribunale di Milano). Nella Sentenza veniva accertata e dichiarata la simulazione relativa del contratto di compravendita Notaio [REDACTED] di Milano rep. 246037/32984 in data 20.12.2013 (indicato in precedenza) e per l'effetto veniva accertato e dichiarato che [REDACTED] e [REDACTED] sono comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile (All. 4.2).
- A seguito di ricorso in appello della Sig.ra [REDACTED], con Sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 982/2021 del 09.02.2021, pubblicata il 26.03.2021, rep. 1102/2021 (R.G. 15/2020) è stata confermata la Sentenza n. 8439/2019 (All. 4.3).

La Sentenza n. 8439 di cui sopra risulta trascritta a Milano 1 in data 08.03.2022 ai nn. 17222/11954. Viene specificato nella Sezione D che la Sentenza è "passata in giudicato l'11.02.2022".

3.2. Precedenti proprietà

- **dal 23 dicembre 2003 al 19 dicembre 2013**

[REDACTED], per la quota di piena proprietà.



In forza di scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED] del 23.12.2003 rep. 198585/23583, trascritta a Milano 1 in data 19.01.2004 ai nn. 2806/1823. Vende: [REDACTED].

- **dal 15 giugno 2000 al 22 dicembre 2003**

[REDACTED],
per la quota di piena proprietà.

In forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 15.06.2000 rep. 8674, trascritta a Milano 1 in data 15.07.2000 ai nn. 38145/25406. Vende: [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio [REDACTED] di Anzola dell'Emilia alla data del 22.03.2023 (All. 5.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza, delle Sentenze e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 03.12.2023 sui debitori e sull'immobile (All. 5.2), si evince che sul bene oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Milano rep. 33588 del 12.07.2017.
Trascritto a: Milano 1 il 26.07.2017 ai nn. 55439/37721.

Come riportato al paragrafo 3.1, con Sentenza del Tribunale di Milano n. 8439/2019 del 16.09.2019, pubblicata il 23.09.2019, rep. 6786/2019 (R.G. 33588/2017 Sezione IV Civile Tribunale di Milano), veniva accertata e dichiarata la simulazione relativa del contratto di compravendita Notaio [REDACTED] di Milano rep. 246037/32984 in data 20.12.2013 e per l'effetto veniva accertato e dichiarato che [REDACTED] e [REDACTED] sono comproprietari per la quota di ½ ciascuno dell'immobile. A seguito di ricorso in Appello della [REDACTED], con Sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 982/2021 del 09.02.2021, pubblicata il 26.03.2021, rep. 1102/2021 (R.G. 15/2020) è stata confermata la Sentenza n. 8439/2019. La Sentenza n. 8439 di cui sopra risulta trascritta a Milano 1 in data 08.03.2022 ai nn. 17222/11954. Viene specificato nella Sezione D che la Sentenza è "passata in giudicato l'11.02.2022".

- **Misure Penali**

- **Sequestro preventivo**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (oltre a soggetti terzi).

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo - atto giudiziario Tribunale di Bergamo rep. 9129/2004 del 25/10/2005.
Trascritto a: Milano 1 il 26.10.2005 ai nn. 81390/46146.



Annotazione n. 16142 del 04/11/2005 (convalida sequestro preventivo).

Quanto sopra è stato oggetto delle seguenti sentenze, verificate dalla sottoscritta presso i competenti archivi del Tribunale di Milano:

- Sentenza n. 4801/2013 del 16.04.2013 (Procedimento Penale n. 16830/11 R.G.N.R. mod 21, n. 2618/12 R.G. Trib.) della Sezione X Penale del Tribunale di Milano, con cui l'imputata veniva assolta, disponendo "il dissequestro e la restituzione all'avente diritto di quanto ancora in giudiziale sequestro".
- A seguito di ricorso in Appello della Parte civile, con Sentenza n. 5905 del 10.09.2015 la Corte d'Appello IV Sezione Penale del Tribunale di Milano confermava la Sentenza del 16.04.2013 appellata. La Sentenza risulta passata in giudicato dal 24.01.2016.

Nota. Non risulta cancellata la trascrizione del sequestro preventivo.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

, per la quota di piena proprietà.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio [REDACTED] del 20.12.2013, rep. 246038/32985.

Iscritta a: Milano 1 in data 10.01.2014 ai nn. 829/100.

Importo capitale: € 60.000,00.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Durata: anni 20.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento**

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED], per la quota di 1/2, e [REDACTED]



[REDACTED], per la quota di ½.
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario Corte d’Appello di Milano – UNEP - in data 21.04.2023 rep. 729.
Trascritto a: Milano 1 in data 15.05.2023 rep. 33596/25187.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna, oltre quanto sopra evidenziato.

5. CONDOMINIO

5.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo [REDACTED]

[REDACTED] (All. 6.1).

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria (01.10-30-09), sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo studio ha risposto in data 06.11.2023 indicando quanto segue:

- conguaglio precedente: **€ 1.445,93**;
- spese ordinarie condominiali esercizio 2022-2023 (consuntivo): **€ 1.576,98**;
- spese ordinarie condominiali esercizio 2023-2024 (prima rata scadenza 15.10.2023): **€ 324,67**;
- spese ordinarie annue: € 1.300,00 circa (previo confronto con l'Amministrazione, stante anche il riscaldamento centralizzato).

Cause in corso: come riferito dall'Amministrazione, il Condominio ha depositato decreto ingiuntivo verso terzi per il recupero delle spese condominiali scadute.

Opere straordinarie:

- sostituzione caldaia approvata con Assemblea del 14 dicembre 2022: **€ 154,50**;
- sostituzione ascensore approvata con Assemblea del 29 marzo 2022: **€ 231,00**.

L'Amministratore riferisce anche di rata pari a € 145,50 del 30.09.2021 sempre inerente alla caldaia.

Eventuali problematiche strutturali: non note. Fornito CIS di 1° livello con validità 15 anni dal 28.01.2021 se non intervengono modifiche strutturali rilevanti (All. 6.2).

Millesimi: come indicato dall'Amministratore e nel titolo di provenienza, di proprietà 11,10/1000.

AVVERTENZA

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 e a quello precedente al decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effet-

tuati, in corso, e/o deliberati e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento si trova a piano primo. Presente ascensore ma non rispondente alle attuali prescrizioni in materia. La cantina non è accessibile.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azzonati da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- TUC – Tessuto Urbano Consolidato;
- Tessuto urbano di recente formazione;
- Tessuti urbani a impianto aperto;
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile;
- Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico;
- Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi);
- Sensibilità paesaggistica media – classe 3;
- Fattibilità con modeste limitazioni – II.

6.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Milano per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Atti di Fabbrica

L'impianto è ante 01.09.1967.

La sottoscritta prendeva visione del fascicolo messo a disposizione dall'Ufficio Visure presso la Cittadella degli Archivi. L'immobile è stato edificato in forza di **Licenza Edilizia n. 648 del 04.01.1961** (già Viale Legioni Romane n. 22/2). Risulta effettuata **Terza Visita con visita tecnica in data 27.09.1962 e Visita Igienica in data 22.11.1962**. Non risulta rilasciata l'Agibilità per assenza di collaudo di fognatura e accatastamento ai sensi dell'art. 52 della legge 47/85. Presente collaudo c.a. in data 22.01.1962 a seguito di progetto n. 2935 del 02.01.1961 **(All. 7.1)**.

Pratiche successive

Rispetto alla tavola grafica di cui agli Atti di Fabbrica, con visto della Terza Visita, si rilevano modifiche che rispecchiano la variazione catastale presentata in data 17.12.2003. Per quanto potuto verificare dalla sottoscritta, non risultano presentate né all'Ufficio centrale, né al Municipio 6 (allora Consiglio di Zona 6) pratiche edilizie a supporto delle va-



riazioni rilevate.

Difformità riscontrate

Appartamento

- In primis si evidenzia come le grafiche di cui alla Licenza Edilizia rappresentassero l'immobile come parte dell'unità attigua e non come autonoma unità. In sede di Terza Visita, la grafica è stata corretta con chiusura di una porta di comunicazione e individuazione dei singoli locali (numerati dal n. 16 al n. 19 con riferimento al Verbale di Terza Visita). L'immobile viene quindi individuato quale monolocale senza osservazioni in merito né nella visita tecnica, né nella visita igienica.

Avvertenza. Si rappresenta che, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente, la dimensione minima di una unità immobiliare residenziale è pari a 28,00 m² calpestabili (art. 96.2 R.E.). La consistenza dell'immobile oggetto di Procedura è inferiore a tale metratura ma non risulta eccezione alcuna sollevata in sede di visita tecnica e di visita igienica da parte dei competenti Uffici comunali.

- Rispetto agli Atti di Fabbrica, risultano demolite le pareti di disimpegno e cucinino, con creazione di locale unico. In questo modo, tuttavia, il servizio igienico non risulta regolarmente disimpegnato dall'angolo cottura. È stato creato un ripostiglio in adiacenza al disimpegno (di cui si ha traccia nella scheda catastale storica).
- Per quanto riguarda l'Agibilità, trattasi di problematica comune all'intero Condominio e che, nel caso, dovrà essere risolta congiuntamente di concerto con l'Amministrazione dello Stabile.

Cantina

Risulta conforme alla grafica del piano interrato di cui agli Atti di Fabbrica, ad eccezione dell'altezza rilevata pari a metri 2.42 rispetto ai dichiarati 2.50.

Regolarizzazione edilizia

Appartamento

Lo stato di fatto dovrà essere sanato mediante pratica edilizia in sanatoria, previo ripristino di opportuno disimpegno.

Avvertenza. Si rappresenta che la metratura calpestabile dell'unità risulta inferiore al minimo previsto dall'attuale Regolamento Edilizio. In sede di presentazione di pratica edilizia dovrà essere ovviamente comprovato lo stato legittimo. Come sopra evidenziato, sebbene non sia stata presentata una tavola in variante alla Licenza Edilizia per il frazionamento dell'unità, lo stato in essere è stato dichiarato regolamentare in sede di Terza Visita, con correzione dell'elaborato, sia sotto il profilo tecnico, sia sotto il profilo sanitario.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire (disimpegno), diritti, oblazioni: € **3.500,00** oltre accessori di legge.

Cantina

Per quanto concerne la cantina, non si riscontrano difformità tali da comportare sanatoria.

6.3. Conformità catastale

Storia catastale

Come si evince dalla documentazione edilizia, l'Agibilità non è stata rilasciata anche per assenza di idoneo accatastamento ai sensi dell'art. 52 della Legge 47/85. La prima scheda rilevata risale al 10.12.1992. La scheda in atti è quella della variazione del



17.12.2003. presentata senza supporto di idonea pratica edilizia.

Difformità riscontrate

Appartamento

Rispetto alla scheda in atti, si riscontra l'assenza del disimpegno.

Cantina

Non si riscontrano evidenti difformità, fatta eccezione per l'altezza riportata.

Regolarizzazione

Con riferimento all'appartamento, previa regolarizzazione delle difformità edilizie di cui al punto 7.2, la scheda risulta conforme, seppur risulti impropria la rappresentazione dei sanitari e dei serramenti interni.

Qualora si procedesse a ripresentare la scheda, i costi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa ammonterebbero a indicativi € 300,00 oltre accessori di legge.

In questo caso la cantina, secondo le disposizioni attuali dell'Agenzia del Territorio, dovrà essere accatastata separatamente con autonomo identificativo.

7. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	26,00	100%	26,00
Balcone	m ²	6,60	30%	1,98
Cantina	m ²	3,70	25%	0,93
				28,91
				arrotondati
				29,00
				m² commerciali



8. STIMA

8.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito può essere considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2023 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2023 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni dicembre 2023, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- **Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**

Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2023

Milano

Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24 – Microzona 46 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico – stato normale

valore di mercato: **min. 1.800,00 €/mq – max. 2.450,00 €/mq**

- **Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**

1° Semestre 2023

Città Settore Ovest – Zona 61 – Bande Nere - Giambellino

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 1.850,00 €/mq – max. 2.450,00 €/mq**

- **Valori relativi al Borsino Immobiliare – dicembre 2023**

ZONA: SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Abitazioni in stabili di fascia media

valore di mercato: **min. 3.584,00 €/mq – max. 4.938,00 €/mq**



8.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	29,00 m ²	4.100,00 €/m ² (*)	118.900,00 €
LOTTO UNICO			118.900,00 €

(*) stante la tipologia di immobile (monolocale) e lo stato manutentivo

8.4. 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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 5.945,00 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 3.500,00 €

Spese condominiali ordinarie insolte nel biennio - 3.347,58 €

Spese condominiali straordinarie insolte nel biennio - 385,50 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni 105.721,92 €
arrotondato **106.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 89.863,63 €
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 forfetario 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.

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, l'immobile non è locato.

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.



11. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia, con particolare riferimento alla insussistenza dell'Agibilità per il fabbricato, alla superficie calpestabile dell'immobile, alle difformità riscontrate.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica; planimetria CORPO A ultima in atti; planimetria catastale del 10.12.1992.
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo:
 - 3.1 Certificati anagrafici debitori
 - 3.2 Comunicazione Agenzia Entrate
- 4 Provenienza
 - 4.1 Atto di compravendita Notaio ██████████ di Milano in data 20.12.2013 rep. 246037/32984
 - 4.2 Sentenza Tribunale di Milano – Sezione IV Civile - n. 8439/2019
 - 4.3 Sentenza Corte d'Appello di Milano – Sezione IV Civile - n. 982/2021
- 5 Documentazione ipotecaria ventennale
 - 5.1 Certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 6 Documentazione Amministrazione di Condominio
 - 6.1 Stato debitorio
 - 6.2 Regolamento di Condominio
 - 6.3 CIS
- 7 Documentazione edilizia: Atti di Fabbrica
- 8 Copia privacy elaborato di stima

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 15 (quindici) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al debitore via mail ordinaria e alla debitrice e al Creditore a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 27.12.2023

L'Esperto Nominato

arch. Alessandra Testa

