

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 847/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Roberto Angelini
Custode Giudiziario: Sivag s.p.a.

Procedente: **Intrum Italy s.p.a.**

Esecutata: XXXXXXXXXX



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Milano,
Via Privata De Marchi Gherini Ambrogio n. 19



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360
C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155*

*con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323
Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974
E-mail: architettoangelico@gmail.com - PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it*



RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (APPARTAMENTO AL PIANO T-1)

DESCRIZIONE DEI BENI:

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, via Privata De Marchi Gherini Ambrogio n. 19, piano: T-1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

piano terra: ingresso, ampio locale zona soggiorno e zona cucina, scala interna di collegamento al piano sottotetto, antibagno e bagno;

piano sottotetto: scala interna di collegamento al piano terra, ampio locale camere aperto. L'unità immobiliare abitativa ai piani T-1 sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 48,00.

Osservazioni: la descrizione del vuoto indicata nelle planimetrie Comunali e Catastali è stata inglobata nella superficie del piano sottotetto.

DATI CATASTALI:

foglio 150, particella 84, subalterno 703, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale: mq. 38, totale escluse aree scoperte: mq. 38, Rendita Catastale Euro 193,67, Via Privata Ambrogio De Marchi Gherini n. 19, piano: T-1.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria e famiglia.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 129.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 110.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 17/07/2023 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 18/07/2023 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:



LOTTO UNICO

Corpo A - Appartamento al piano T-1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO AL PIANO T-1)

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, via Privata De Marchi Gherini Ambrogio n. 19, piano: T-1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

piano terra: ingresso, ampio locale zona soggiorno e zona cucina, scala interna di collegamento al piano sottotetto, antibagno e bagno;

piano sottotetto: scala interna di collegamento al piano terra, ampio locale camere aperto.

Osservazioni: la descrizione del vuoto indicata nelle planimetrie Comunali e Catastali è stata inglobata nella superficie del piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f.: [REDACTED] coniugata in regime di separazione personale consensuale.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, alla data del 19/07/2023, come segue:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Dati identificativi:

foglio 150, particella 84, subalterno 703, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale: mq. 38, totale escluse aree scoperte: mq. 38, Rendita Catastale Euro 193,67, Via Privata Ambrogio De Marchi Gherini n. 19, piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 18/12/2002 pratica n. 977058 in atti dal 18/12/2002 frazionamento per trasferimento di diritti - laboratorio - abitazione (n. 74153.1/2002) (precedenti identificativi catastali: fg. 150, mapp. 84 sub. 2 graffato mapp. 90 sub. 1 graffato mapp. 91, z.c. 3, cat. catastale C/3, cl. 12, consistenza mq. 78, piano: T).

1.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario, in sol corpo

Unità immobiliare di terzi, cortile comune di accesso, unità immobiliare di terzi, proprietà di terzi per due lati, unità immobiliare di terzi per due lati.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano, Via Privata Ambrogio De Marchi Gherini n. 19

Fascia/zona: D35/Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

(dati Agenzia delle Entrate)



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Descrizione e principali collegamenti pubblici e privati:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale ubicato a nord-est nel Comune di Milano, zona Crescenzago, in Via Privata De Marchi Gherini Ambrogio, con accesso dal numero civico 19.

L'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di aree destinate ad attività artigianali e industriali poste ad ovest del compendio, nonché, da attività commerciali presenti nelle Vie limitrofe e prevalenti lungo la Via Padova.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche peculiari e commerciali della zona, si espone che il quadro dei servizi risulta sufficiente, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, parchi, attività commerciali ed attività polifunzionali) si trovano nelle immediate vicinanze e verso la Via Padova e la Via Palmanova, compresi i trasporti pubblici di superficie e la metropolitana milanese fermata Crescenzago distante circa 600 mt.

L'immobile è raggiungibile dall'esterno mediante l'innesto della tangenziale Est, distante dall'immobile circa 1 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare al piano terra e sottotetto oggetto di stima è inserita all'interno di una corte condominiale, composta da più fabbricati, accorpato e non; l'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla Via De Marchi Gherini Ambrogio, mediante un cancello in ferro scorrevole, di immissione all'area cortilizia interna, dalla quale si accede ai vari fabbricati e al fabbricato in questione, posto lungo il perimetro posto a Sud del compendio di corte.

Tale fabbricato accorpato, in precedenza era distinto catastalmente al foglio 150, ai mappali 91 – 90 – **84**, con categoria catastale C/3 – Laboratori, al piano terra; agli inizi degli anni 2000, i precedenti Proprietari hanno eseguito opere di ristrutturazione relative al recupero abitativo dei sottotetti e contestuale cambio di destinazione d'uso da Laboratori ad Abitazioni, portando alla formazione di n. 7 unità immobiliari residenziali, collocate sempre al piano terra, oltre al piano sottotetto.

L'unità immobiliare in questione, al **mappale 84 subalterno 703**, è collocata, dall'ingresso fronte strada di immissione nella corte, in fondo ad angolo sulla destra del corpo di fabbrica suddetto.

PREMESSA:

La struttura in elevazione del fabbricato esistente è stata integrata con muri perimetrali, i solai sono in laterizio ed altri manufatti; i muri divisorii interni sono in laterizio ed altri manufatti; la copertura è costituita da pannelli autoportanti coibentati con lamiera preverniciata grecata.

- struttura: mista: epoca edificio e autoportante in blocchi tipo Poroton; copertura in pannelli autoportanti coibentati con lamiera preverniciata grecata;
- facciata: intonaco civile/plastico, tinteggiata;
- porta ingresso: ad anta in legno a pannelli blindata;
- serramenti esterni: in alluminio termo laccato e vetro; lucernari tipo velux;
- protezioni: no;
- **condizioni generali dello stabile: discrete/buone;**
- **parti comuni: discrete.**



2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A (APPARTAMENTO AL PIANO T-1)

Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Milano, via Privata De Marchi Gherini Ambrogio n. 19, piano: T-1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

piano terra: ingresso, ampio locale zona soggiorno e zona cucina, scala interna di collegamento al piano sottotetto, antibagno e bagno;

piano sottotetto: scala interna di collegamento al piano terra, ampio locale camere aperto.

Osservazioni: la descrizione del vuoto indicata nelle planimetrie Comunali e Catastali è stata inglobata nella superficie del piano sottotetto.

PIANO TERRA E SOTTOTETTO:

- esposizione: Nord;
- porta di accesso: ad anta in legno a pannelli blindata;
- porte interne: in legno a soffietto per il bagno;
- pareti: normalmente tinteggiate e trattate con diversi colori;
- solai: plafoni intonacati e tinteggiati;
- scala interna: in ferro con gradini in legno;
- pavimenti: per tutti i locali, piastrelle in ceramica monocottura e di diversa fattura;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente; si rilevano apparecchi rimediali;
- altezza dei locali: variabile: piano terra: circa mt 2,70; piano sottotetto: altezza massima mt 2,75, altezza media mt 3,35 e altezza minima mt 1,55 (parete nord);
- condizioni generali: discrete/buone.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima è fornita della documentazione seguente, contenuta nella documentazione acquisita in sede di accesso agli atti edilizi Comunali:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto termo sanitario, datata 2003;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, datata 2003.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Come da accordi con il Custode Giudiziario nominato, il sopralluogo interno ai beni immobili



pignorati è avvenuto in data 12/09/2023, in modalità congiunta, alla presenza del Dott. Fausto Cetra/Sivag s.p.a. e della proprietaria, che ha altresì trasmesso all'esperto copia della documentazione riguardante il Verbale di separazione consensuale tra coniugi.

In data sopralluogo, l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla proprietaria e famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalle comunicazioni a mezzo mail ricevute in data 11/09/2023 e in data 18/09/2023 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone (IS), che fa stato fino al 26/09/2022, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 19/07/2023 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Sergio Ciancimino, in data 23/01/2003, ai nn. 12571/1702 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 10/02/2003 ai nn. R.G./R.P. 11324/7963, i Signori [REDACTED] hanno venduto ai Signori [REDACTED] E [REDACTED] (in atto, coniugi in regime di comunione legale dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.**

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e trasmissione copia presso lo Studio del Notaio rogante.

OSSERVAZIONI:

L'esperto si riporta integralmente al contenuto del Paragrafo 5.1. *infra* in relazione all'esposizione del Verbale di separazione consensuale tra coniugi con assegnazione casa coniugale, trascritto.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 19/07/2023, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone (IS), che fa stato fino al 26/09/2022, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 19/07/2023 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**



- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Verbale di separazione consensuale con assegnazione casa coniugale, trascritto in data 26/10/2006, ai nn. R.G. e R.P. 89358/53387, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED], per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, degli immobili oggetto di stima;

Trattasi di Verbale di separazione consensuale – con n. 2 figli minori, n. 28215/2006 R.G. Sep. Cons. del Tribunale di Milano Sez. IX Civile Pres. Dott.ssa Silvana D'Antona, in data 13/07/2006, con assegnazione della casa coniugale, sita in Milano, Via De Marchi Gherini Ambrogio n. 19, di proprietà dei coniugi in ragione del 50% ciascuno, alla moglie, che, in forza della suddetta cessione, si accolla l'intero debito relativo al mutuo contratto con Banca Intesa s.p.a. nel 2003, garantito da ipoteca iscritta a Milano I in data 10/02/2003 ai nn. R.G./R.P. 11325/1685; Decreto di omologazione in data 20/09/2006.

La copia della suddetta documentazione è in allegato alla presente relazione di stima, per trasmissione da parte della proprietaria.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 10/02/2003, ai nn. R.G. e R.P. 11325/1685, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 138.000,00, per un totale in Euro 207.000,00, a favore di: **BANCA INTESA S.P.A.**, contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno;

- Ipoteca legale iscritta in data 28/10/2004, ai nn. R.G. e R.P. 86608/17418, derivante da una norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602, capitale in Euro 14.745,34, per un totale in Euro 29.490,68, a favore di: **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.**, contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 07/09/2018, ai nn. R.G. e R.P. 68927/11649, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, capitale in Euro 151.598,81, per un totale in Euro 303.197,62, a favore di: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, contro: [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà, per la quota intera;

- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 21/12/2022, ai nn. R.G. e R.P. 98925/18552, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 138.000,00, per un totale in Euro 207.000,00, a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, contro: [REDACTED] per il diritto di proprietà, E [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota intera;

Formalità di riferimento: iscrizione del 10/02/2003 R.P. 1685

Sintesi della Sezione D della nota: con Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni trascritto in data 26/10/2006 ai nn. R.G. e R.P. 89358/53387 rep. n. 28215/2006 del 13/07/2006 emesso dal Tribunale di Milano, il Sig. [REDACTED] assegna la quota di 1/2 di piena proprietà a favore di [REDACTED] del bene al Quadro B; gli immobili al Quadro B risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 2003 (Mutuo n. 00005600061263441).

La suddetta nota di iscrizione in rinnovazione è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.



PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/09/2022**, ai nn. R.G. e R.P. 71339/49766, a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota intera;**

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 847/2022)

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/05/2023**, ai nn. R.G. e R.P. 31299/23518, a favore di: **CONDominio DE MARCHI GHERINI 17-17A-19 IN MILANO**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;**

(Pignoramento immobiliare di cui al R.G.E. 401/2023 medesimo G.E. Dott. Roberto Angelini)

La suddetta nota di trascrizione del pignoramento del 2023 è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 19/07/2023, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, ha rilevato le successive ulteriori formalità/gravami descritte, in merito alla rinnovazione dell'ipoteca volontaria originaria e al **pignoramento immobiliare promosso dal Condominio nel 2023.**

5.4. In osservanza al quesito del G.E., in ordine alla verifica ai sensi dell'art. 1 comma 376 e ss. Legge n. 178/2020, l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** 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. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Ambrosia Dott. Giovanni Serra, con sede in Milano, Via Santa Maria Rossa n. 8.

In data 22/11/2023, a seguito di contatti telefonici, l'esperto ha ricevuto a mezzo mail dallo Studio Legale Palma, Legale del Condominio, documentazione inerente la situazione condominiale della proprietaria, nonché, documentazione inerente la procedura esecutiva immobiliare promossa dal Condominio De Marchi Gherini, rubricata al R.G.E. 401/2023 e assegnata al G.E. Dott. Roberto Angelini, nonché copia del titolo esecutivo azionato.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 624,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

dall'estratto conto condominiale trasmesso, risulta che la proprietaria, nel corso dell'anno 2023, sino alla data della presente relazione di stima, ha effettuato i versamenti dovuti; per l'annualità precedente, non risultando alcun versamento effettuato, l'esperto ritiene di considerare debiti condominiali per circa € 624,00, ovvero l'ammontare approssimativo di gestione annuale sopraesposto

Eventuali spese straordinarie deliberate: nessuna

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto



Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

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'esecutata ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Milano, si attesta dapprima che la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano

In data **05/09/2023**, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, servizio Agibilità on line, lo scrivente ha acquisito copia della seguente documentazione:

- **licenza di Occupazione n. 896, atti n. 128288/29762/1956 del 19/10/1956** che cita espressamente la licenza edilizia in data 28/01/1955, atti n. 222659/48528/1954, riguardanti lo stabile in Milano, al n. 19 di via De Marchi Gherini.

In data **12/10/2023**, tramite il Portale telematico del Comune di Milano, Sportello Unico Edilizia, Servizi on line, l'esperto ha presentato telematicamente l'istanza di accesso agli atti - Modifiche; in data 20/11/2023, ha ricevuto dal competente Ufficio Visure comunicazione di disponibilità in formato **digitale** del fascicolo edilizio richiesto, previo pagamento delle spese di riproduzione; conseguentemente, in data 21/11/2023, il CTU ha ricevuto a mezzo mail PEC dal competente Ufficio la seguente documentazione, in un unico file in formato .pdf:

- **D.I.A. in data 05/07/2002 PG 25.316.176/2002 WF 695/2002**, per ristrutturazione edilizia: realizzazione di n. 4 unità abitative, servizi igienici e relativi sottotetti:

Dichiarazione di fine lavori (data: 04/12/2002) e collaudo finale, PG 46689176/2002 del 04/12/2002.

- **D.I.A. in data 16/12/2002 PG 217.372.400/2002 WF 70/2003**, per ristrutturazione edilizia: recupero del sottotetto esistente mediante elevazione del livello di gronda, realizzazione di locali al sottotetto e aperture di vedute tipo velux; realizzazione di n. 7 scale interne di accesso al sottotetto; riordino dei locali al P.T. con realizzazione di n. 3 servizi igienici a completamento degli impianti tecnologici, e modifiche di facciata per adeguamento della circolazione e dei rapporti di aerilluminamento.

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI (DATA: 31/01/2004) E RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITÀ, PG 270660/2004 DEL 10/03/2004:

dalla relativa documentazione allegata, in particolare, dall'avvenuta denuncia di variazione catastale, si evince la formazione di n. 7 unità immobiliari ad uso abitazione al piano terra (e sottotetto), rispettivamente, al mappale **84** subalterni 702-703-704, e al mappale 90 subalterni 701-702-703-704, sempre del foglio 150.



Dalla documentazione acquisita, in relazione alla richiesta di agibilità, se ne evince il perfezionarsi del c.d. silenzio assenso, in ordine a un documento Atti del Comune in data 23/04/2010, richiamata la trattazione in atti di cui alla pratica D.I.A., vista la fine lavori e richiesta di certificato di agibilità, di trasmissione all'Archivio, nulla più occorrendo.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione Comunale acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto NON risulta conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite**, precisando che le difformità edilizie e catastali riguardano essenzialmente il piano sottotetto, ovvero, si attesta che la parete divisoria tra la porzione di solaio abitabile e la porzione di solaio non abitabile è stata demolita a formazione di un solaio più grande, descritta come "vuoto" nella scheda catastale e "F6" nelle planimetrie Comunali; conseguentemente, la porzione di solaio posto a Nord sarà computata come solaio non abitabile.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate edilizie e catastali, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta/e dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti (se fattibile).

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge le unità immobiliari possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

Unità immobiliare A/4 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 2,5.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento P.T.	mq.	27,00	100%	27,00
Sottotetto abitabile P.1°	mq.	18,00	100%	18,00
Solaio non abitabile P.1°	mq.	6,00	50%	3,00
Totale generale	mq.	51,00		48,00



9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una discreta proprietà in relazione all'ubicazione, servita da numerosi servizi, altresì, raggiungibile dalla Via Padova e Via Palmanova, ad alta percorribilità, di collegamento alla vicina Tangenziale milanese, conseguentemente, si espone che i beni immobili possono godere al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità, ovvero, una preferenza mirata anche alla strategia di comunicazione stradale e dei trasporti pubblici.

Per quanto concerne l'edificio e lo stato di manutenzione generale dello stesso, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati su tutte le facciate, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio discreto/buono, evidenziando che il compendio immobiliare è stato interamente costruito/ristrutturato negli anni 2000.

In merito all'unità immobiliare abitativa posta al piano terra e sottotetto abitabile, composta da due locali e servizi, lo scrivente conferma con il giudizio discreto/buono, anche in relazione alla consistenza dei locali e al taglio tipologico accettabile.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito al **"Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **"comparazione"**, la quale consente di giungere al **"valore base"**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente: ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili (ristrutturato), altezza di piano (terra e sottotetto abitabile), caratteristiche tipologiche, materiali impiegati ed esposizione dei locali, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – via De Marchi Gherini Ambrogio e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio Visure – Comune di Milano
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale



PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio 1° semestre 2023

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, valutato a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 2.900,00/mq.:**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano terra	27,00	€ 2.900,00	€ 78.300,00
Sottotetto	piano primo	21,00	€ 2.900,00	€ 60.900,00
Totale		48,00		€ 139.200,00
Totale arrotondato				€ 139.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 139.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 6.950,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 624,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 129.426,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 129.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili e al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 129.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 110.000,00 (arrotondato)

LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO AL PIANO T-1
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI
PREZZO BASE D'ASTA
€ 129.000,00



N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

Basiglio (MI), li 27 Novembre 2023

Il Perito Estimatore
Arch. Franco Angelico



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) nota iscrizione ipoteca in rinnovazione
- 6) nota trascrizione pignoramento immobiliare del 2023
- 7) copia atto provenienza
- 8) copia doc. verbale separazione consensuale tra coniugi con assegnazione beni
- 9) doc. acquisita - accesso atti Comune Milano
- 10) copia mail PEC richiesta e riscontri - Agenzia delle Entrate di Milano
- 11) copia mail richiesta e riscontro - Amministrazione Condominiale
- 12) documentazione fotografica



