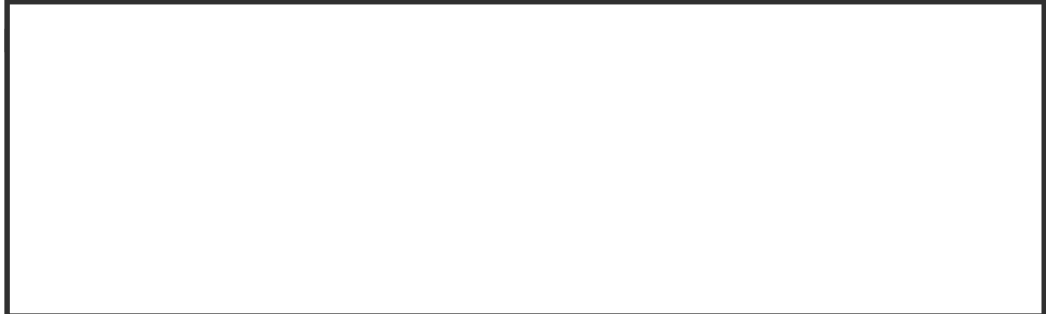


---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com)  
**Pec:** [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)



**LOTTO 006 Via Niccolò Machiavelli 2 Milano - SUB. 706**

Unità a destinazione catastale laboratorio di tre locali oltre servizi posto al piano seminterrato con porzione di cortile di proprietà alla stessa quota dei locali seminterrati oltre porzione di area di proprietà al piano terra del cortile e porzione di soppalco posta sopra l'androne comune lato cortile interno

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo A - Sub. 706**



**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:  
intestazione:**



**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**Laboratorio: Fg.307 Mapp. 122 Sub. 706, Cat C3**, classe 11, consistenza 127 mq – sup. catastale totale 160 mq - rendita € 708,37 - Via Niccolò Machiavelli n. 2 piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 27/04/2018 protocollo n. mi0182679 in atti dal 27/04/2018 aggiornamento planimetrico (n. 62569.1/2018) effettuata con prot. n. MI0007760/2012 del 09/01/12, correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.107341/2000
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 02/03/2009 protocollo n. mi0193055 in atti dal 09/03/2009 rettifica classamento in autotutela (n. 167575.1/2009)
- variazione nel classamento del 03/12/2008 protocollo n. mi1003415 in atti dal 03/12/2008 variazione di classamento (n. 101273.1/2008)

- variazione nel classamento del 08/11/2001 protocollo n. 1024675 in atti dal 08/11/2001 variazione di classamento (n. 47920.1/2001)
  - variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- Derivante dai soppressi subb. 9, 10, 11, 12

Precedenti identificativi:

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 9 Cat A3, classe 1, consistenza 2,5 vani - rendita € 206,58 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 10 Cat A3, classe 4, consistenza 3 vani - rendita € 410,58 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-Si;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 11 Cat A3, classe 4, consistenza 3,5 vani - rendita € 479,01 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 12 Cat C3, classe 6, consistenza 41 mq - rendita € 103,76 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'unità come da scheda:**

altra proprietà, ferrovia, porzione di area/parte comune, stessa proprietà su tre lati (sub. 707), spazi comuni, altra proprietà, atrio comune, Via Macchiavelli.

del soppalco a piano terra: vano scala comune, area parte comune, altra proprietà, androne comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.



(All. C.; schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente, schede catastali unità soppresse, visure catastali storiche, visure catastali unità soppresse, estratto di mappa.)

**LOTTO 007 Via Niccolò Machiavelli 2 Milano - SUB. 707**

**PREMESSE:**

posti al piano interrato, trattasi di locale bagno in uso al "condominio" e di locale al cui interno è presente la caldaia condominiale (locale centrale termica) a servizio delle unità del fabbricato

Si segnala, come successivamente al punto 5 della presente, che al sopralluogo il fabbricato è risultato non dotato di amministratore condominiale, (come da riscontro mail dell'ultimo amministratore) e che lo stesso allo stato risulta in autogestione.

Si riporta inoltre, come da regolamento di condominio ricevuto dalla sig. Alessandra Oliva, quanto riportato all'art. 33 patti particolari lettera b): *il locale caldaia rimane in uso al condominio e non in proprietà, fino al mantenimento dell'impianto di riscaldamento condominiale di cui all'art.6. al cui termine rimane diritto della stessa proprietà il mantenimento o la cessione a terzi.*

Inoltre al suddetto locale centrale termica si accede attraverso il cortile di proprietà posto al piano interrato facente parte dell'unità sub. 706

La scrivente valuterà pertanto detti locali come lotto separato (Lotto 007 appunto) demandando all'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni l'opportunità o meno della loro messa in vendita.

**Identificativo corpo A - Sub. 707**

**Quota e tipologia del diritto**

**Descrizione:**

**Comune di Milano**

**Magazzino: Fg.307 Mapp. 122 Sub. 707, Cat C2, classe 8, consistenza 24 mq – sup. catastale totale 32 mq - rendita € 71,89 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: S1;**

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione nel classamento del 03/12/2008 protocollo n. mi1003416 in atti dal 03/12/2008 variazione di classamento (n. 101274.1/2008)
  - variazione nel classamento del 08/11/2001 protocollo n. 1024675 in atti dal 08/11/2001 variazione di classamento (n. 47920.1/2001)
  - variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- Derivante dai soppressi subb. 9, 10, 11, 12

Precedenti identificativi:

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 9 Cat A3, classe 1, consistenza 2,5 vani - rendita € 206,58 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 10 Cat A3, classe 4, consistenza 3 vani - rendita € 410,58 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-Si;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 11 Cat A3, classe 4, consistenza 3,5 vani - rendita € 479,01 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

Fg.307 Mapp. 122 Sub. 12 Cat C3, classe 6, consistenza 41 mq - rendita € 103,76 - Via Niccolò Macchiavelli n. 2 piano: T-S1;

Derivante da:

- variazione del 25/10/2000 protocollo n. 107341 in atti dal 25/10/2000 frazionamento (n. 60462.1/2000)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'unità come da scheda:**

stessa proprietà su due lati (sub. 706), terrapieno e vano scala, spazi comuni e stessa proprietà (sub. 706).

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- o Alla data del sopralluogo (18.12.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre

possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta

*(All. C.; schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente, schede catastali unità soppresse, visure catastali storiche, visure catastali unità soppresse, estratto di mappa.)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Niccolò Macchiavelli n. 2 – Milano, zona di pregio, semi centrale del comune, a ridosso del tracciato ferroviario delle Ferrovie nord, all'incrocio con via Mario Pagano.

Il quartiere, compreso fra la Via Vincenzo Monti, il parco Sempione e la stazione di Cadorna, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo civile/signorile di stampo ottocentesco, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere (parco Sempione).

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo civile/signorile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Trasporto pubblico: autobus linea 61, tram linea 1-10 – Metropolitana linea 1-2 con la fermata di Cadorna

Stazione ferroviaria di Milano Cadorna

### **Servizi offerti dalla zona:**

Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale.

*(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)*

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 15.10.2018, implementato dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data 03.03.19 e ad ulteriore verifica al 12.12.19 si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

/

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

/

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

si riporta dalla certificazione notarile in atti quanto segue:

*"scrittura privata autenticata dal notaio Giancarlo CESARIS di Milano in data 27 novembre 1947 col numero 20070 di repertorio, trascritta a Milano 1 in data 18 dicembre 1947 ai numeri 17450/14311, portante ricognizione della proprietà del muro divisorio degli stabili siti in Comune di Milano via Machiavelli civici numeri 2 e 4, deroga all'art. 889 C.C. relativamente alle distanze dei tubi di scarico e delle condutture d'acqua tra i predetti stabili, riconoscimento alla proprietà dello stabile al civico numero 4 del diritto di usufruire delle canne di camino site nella parte di muro corrispondente al corpo doppio di fabbrica verso via Machiavelli e riconoscimento alla proprietà dello stabile al civico numero 2 di tenere aperta una finestra nel muro divisorio con divieto per la proprietà dello stabile al civico numero 4 di costruire in aderenza o ad una distanza inferiore a metri lineari tre, il tutto come meglio evidenziato nella scrittura medesima ed illustrato graficamente nel tipo planimetrico allegato a detta scrittura sotto la lettera "A"."*

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

/

4.2.2 Pignoramenti:

###### Pignoramento:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.06.2018 rep. 24114/2018 trascritto a Milano 1 il 14.08.2018 ai nn.67333/46629 p



###### **Altre trascrizioni:**

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente da ultimo al 12.12.2019. Non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti, a meno dell'accettazione tacita di eredità a favore dell'esecutato, atto del Tribunale di Milano del 27.03.2019 rep. 32464/2018, trascritta a Milano 1 il 09.04.2019 ai nn.26963/18168

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili - sintetici + estrazione di note - aggiornata da ultimo alla data del 12.12.2019)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri):

##### Situazione condominiale, spese scadute, eventuali problematiche:

Si segnala, che al sopralluogo il fabbricato è risultato non dotato di amministratore condominiale (come anche da riscontro mail dell'ultimo amministratore in carica dott.ssa

Scaringella studio Mimar in data 13.06.19) e che lo stesso allo stato è risultato in autogestione. [redacted] che si occupa del condominio, ha trasmesso alla scrivente il regolamento di condominio con le tabelle dei millesimi allegate, redatto il 7.07.1997 dall'arch. Massimo Martelli

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato e dei comproprietari, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità né di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%

Dal regolamento di condominio, alla cui lettura si rimanda, si riporta quanto segue:

"Art. 33 - PATTI PARTICOLARI

Usò del cortile.

L'accesso è permesso ai soli condomini ed inquilini per il solo carico e scarico, oltre alle parti poste sulle aree comuni identificate nella planimetria allegata (escluso il sottosuolo), riservate ai servizi (raccolta rifiuti differenziata etc.).

Non è ammesso il parcheggio di nessun mezzo, con l'esclusione dell'area destinata all'edificazione di box, identificato, riservato alla sola [redacted] che oltre la possibilità di edificazione che di parcheggio, si privilegia del diritto di cessione a terzi a propria discrezione

a) Il locale caldaia rimane in uso al condominio e non in proprietà, fino al mantenimento dell'impianto di riscaldamento condominiale di cui all'art. 6. Al cui termine rimane diritto della stessa proprietà il mantenimento o la cessione a terzi.

b) Cantine.

Si allegheranno planimetrie.

c) Solaio e Lastrico

Il locale tecnico ascensore è accessibile con diritto di passo attraverso locale di proprietà Oliva; che si riserva inoltre l'uso del lastrico solare.

Viene in ogni caso garantito l'accesso ed ispezione ai camini, antenne TV etc., servizi di diritto uso comune.

d) Le spese di manutenzione e gestione delle parti comuni, quale l'area per la raccolta differenziata dei rifiuti, sono a carico del condominio ripartite secondo la tabella di proprietà."

Si riporta, a titolo informativo, dalla visione delle note di trascrizione di alcuni immobili alienati dal dante causa l'esecutato, al quadro D della nota di trascrizione, come segue:

A DETTE PORZIONI IMMOBILIARI COMPETONO LE PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO STABILE. LA PARTE VENDITRICE CONCEDE ALLA PARTE ACQUIRENTE IL DIRITTO DI PRELAZIONE SULLE PORZIONI DELLO STABILE CHE EVENTUALMENTE VERRANNO POSTE IN VENDITA; PERTANTO SI OBBLIGA DI COMUNICARE ALLA [redacted] LA INTENZIONE DI ALIENARE LO STABILE DI VIA MACHIAVELLI N. 2, O SUE PORZIONI IN MODO CHE, A PARTITA DI CONDIZIONI, L [redacted] POSSA RENDERSENE ACQUIRENTE. TRASCORSI TRENTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE SENZA CHE [redacted] ABBIAMANIFESTATO LA SUA VOLONTA, SI INTENDERA CHE VI ABBIARINUNZIATO; DETTO DIRITTO DI PRELAZIONE NON OPERERA IN CASO DI TRASFERIMENTO A FAVORE DEI PARENTI IN LINEA RETTA E DEL CONIUGE

(all. A.: mail di richiesta all'amministratore con mail di risposta, regolamento di condominio)

(all. B1): note di trascrizione atti di vendite unità nel fabbricato)

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Gli immobili oggetto della presente sub 706-708-709-710-711-712-713-714, con impianto di riscaldamento centralizzato sono risultati, a seguito di consultazione al CEER, provvisti di Attestato di Prestazione Energetica, come segue:



Sub 706: codice identificativo 15146-032601/14 registrato il 20.10.2014 valido fino al 20.10.2024  
Classe energetica F - Indice di prestazione energetica 63,14 KWh/m2a  
Sub 707: naturalmente esente

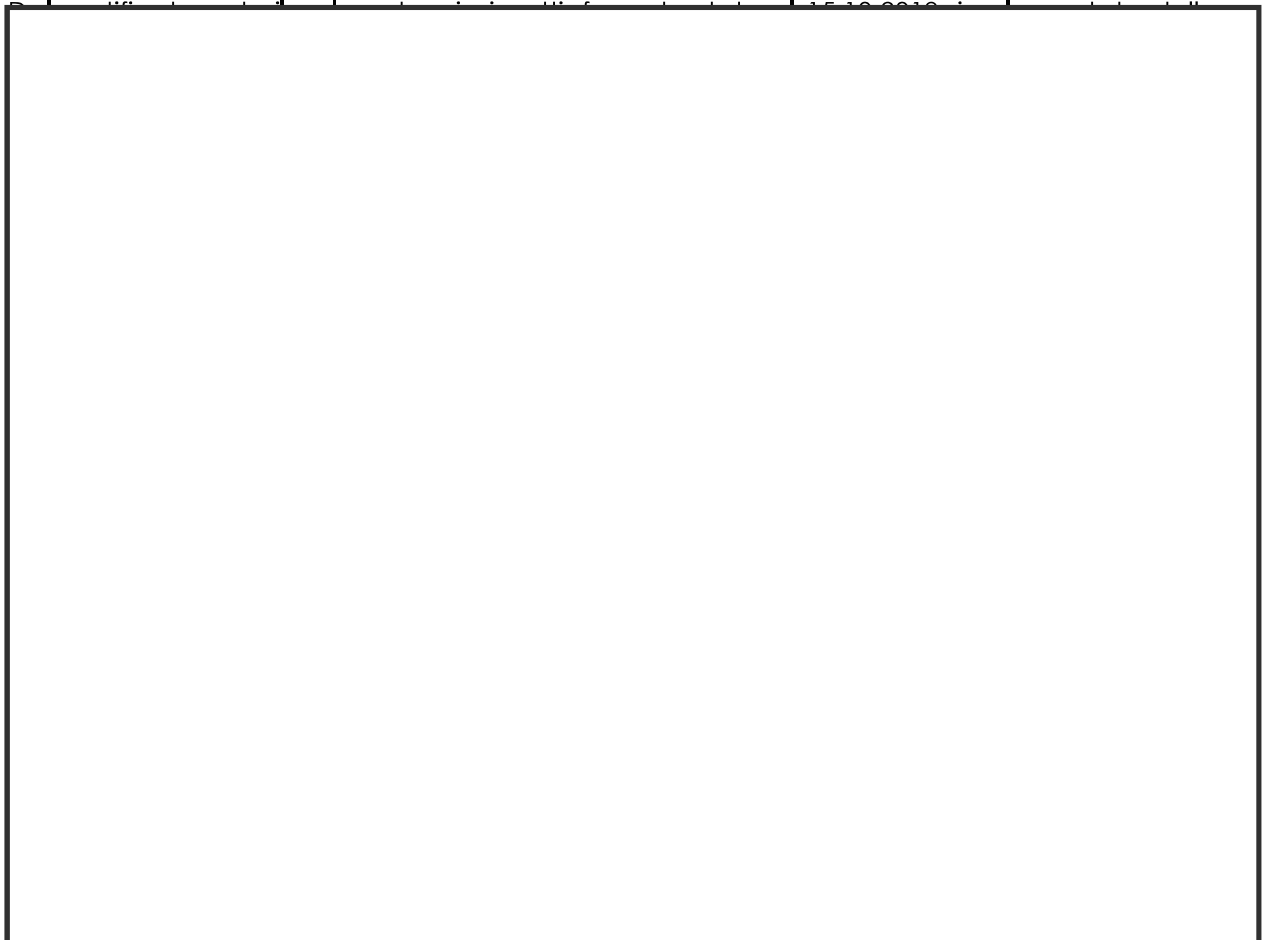
*(copie fac simile APE estratte al CEER all. sotto A)*

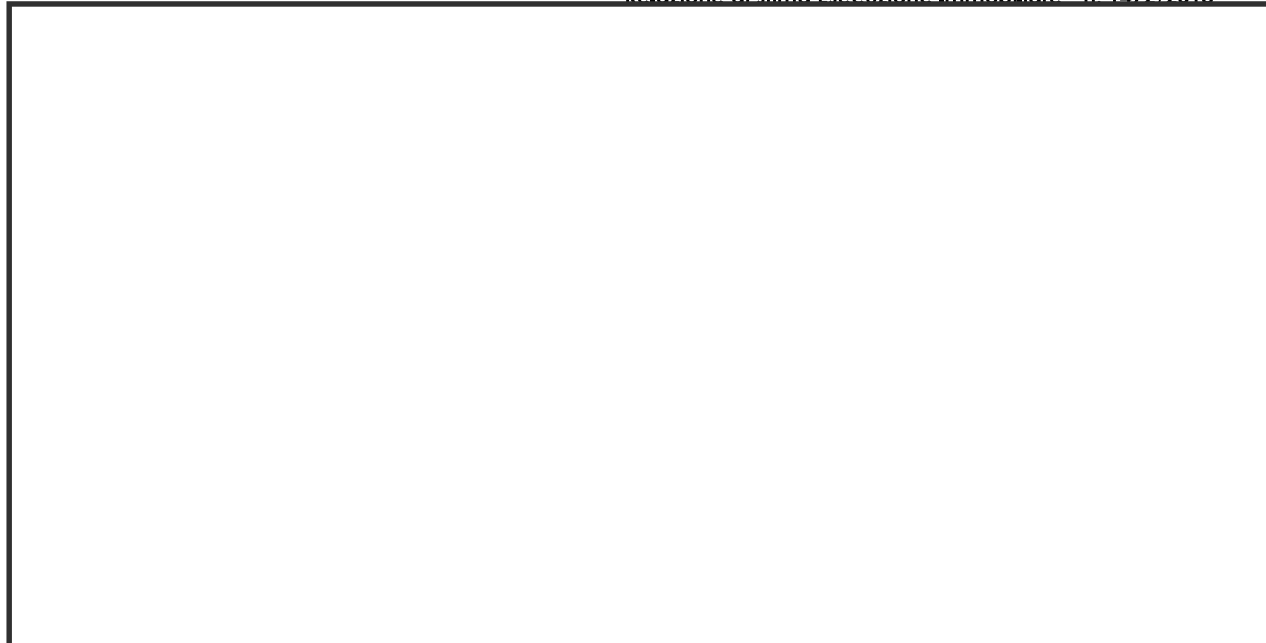
**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) 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'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, se dovuti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**





(all. B1: note di trascrizioni del 1981 e 1982 estratte dalla scrivente; per i precedenti passaggi ci si riporta alla certificazione notarile in atti)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato dai danti causa dell'esecutato, anteriormente al 1 settembre 1967, risalente agli ultimi anni dell'800 inizio '900, con successivi ampliamenti e sopralzi degli anni '50.

A seguito di istanze accesso atti presso gli uffici edilizia, condono e archivio storico del castello, si riporta quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Gli uffici dell'archivio storico del castello hanno rinvenuto quanto segue:

- Il fabbricato a destinazione residenziale fu edificato da [redacted] con Nulla Osta atti 72229 del 1899 con Nulla osta abitabilità del 26.9.1900; ampliato con Nulla osta del 17.02.1910 atti 109495 con Nulla osta abitabilità n. 32 del 22.02.1911 per costruzione porzione fabbricato con locali a piano terra primo secondo e terzo locali; ampliato con Nulla osta del 1910 atti 24408 con Nulla osta abitabilità n. 182 del 6.9.1911 per formazione locali al piano terra lato interno e sovrastante terrazzo

Successivamente per il fabbricato gli uffici edilizia hanno rinvenuto quanto segue:

- Licenza Edilizia N. 3854 del 10.12.1958 atti 194980/24904 rilasciata al sig. [redacted] [redacted] per sopralzo di un piano a formazione locali ad uso abitazione (piano quarto sottotetto)
- Licenza Edilizia n. 3479 del 26.09.1960 atti 160673/31244 rilasciata al sig. [redacted] [redacted] per formazione due locali sul terrazzino del terzo piano e modifica delle opere autorizzate il 10.12.1958 con licenza n. 3854
- Licenza di occupazione N. 953 del 15.10.1963, viste le licenze edilizie sopra citate, rilasciata al sig. [redacted]

Successivamente per il fabbricato, gli uffici condono hanno rinvenuto quanto segue:

- Domanda di Condono ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47, atti PG 157918 protocollata il 30.06.1987 di [redacted] con l'avvenuto pagamento dell'oblazione, per opere di trasformazione da abitazione da ufficio e da cantina a laboratorio delle unità immobiliari al piano terreno e al piano interrato.

Dalla visione degli atti messi a disposizione per detta domanda non risulta essere stata rilasciata la relativa Concessione in sanatoria, risultando mancante la documentazione

catastale (avvenuta presentazione della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento e della variazione catastale, schede catastali)

- o Domanda di Condono ai sensi legge 28 febbraio 1985 n. 47, atti PG 182707 protocollata il 05.05.1986 da [REDACTED] con l'avvenuto pagamento dell'oblazione, per frazionamento dell'unità a piano quarto in due unità immobiliari e per formazione di bagno in locale al piano rialzato

Dalla visione degli atti messi a disposizione per detta domanda non risulta essere stata rilasciata la relativa Concessione in sanatoria, risultando mancante la documentazione catastale (avvenuta presentazione della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento e della variazione catastale, schede catastali)

Come sopra esposto per dette domande non risulta rilasciata concessione in sanatoria, pertanto, a seguito di colloquio con i tecnici preposti (che non rilasciano nulla per iscritto), l'eventuale futuro aggiudicatario per il rilascio della concessione dovrà provvedere a presentare sollecita definizione dell'istanza, (provvedendo tramite proprio tecnico di fiducia) alla presentazione della documentazione catastale mancante, alla verifica della completa ed esatta documentazione in atti, ed al versamento dei diritti e spese di segreteria.

Infine risulta agli uffici una pratica edilizia, denuncia di Inizio attività atti PG 75768.400/1999 presentata da [REDACTED] Tuttavia come da lettera ricevuta dagli uffici, detta pratica risulta irreperibile e null'altro gli uffici hanno saputo indicare alla scrivente al riguardo di tale Dia.

Non essendo stata reperita detta pratica la scrivente non può indicare quali opere fossero state denunciate, se le stesse riguardassero i beni oggetto della presente e se detta pratica fosse o meno stata conclusa positivamente.

La scrivente pertanto può fare riferimento solamente a quanto rinvenuto dagli uffici preposti.

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti.

**Note:**

si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza

La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici.

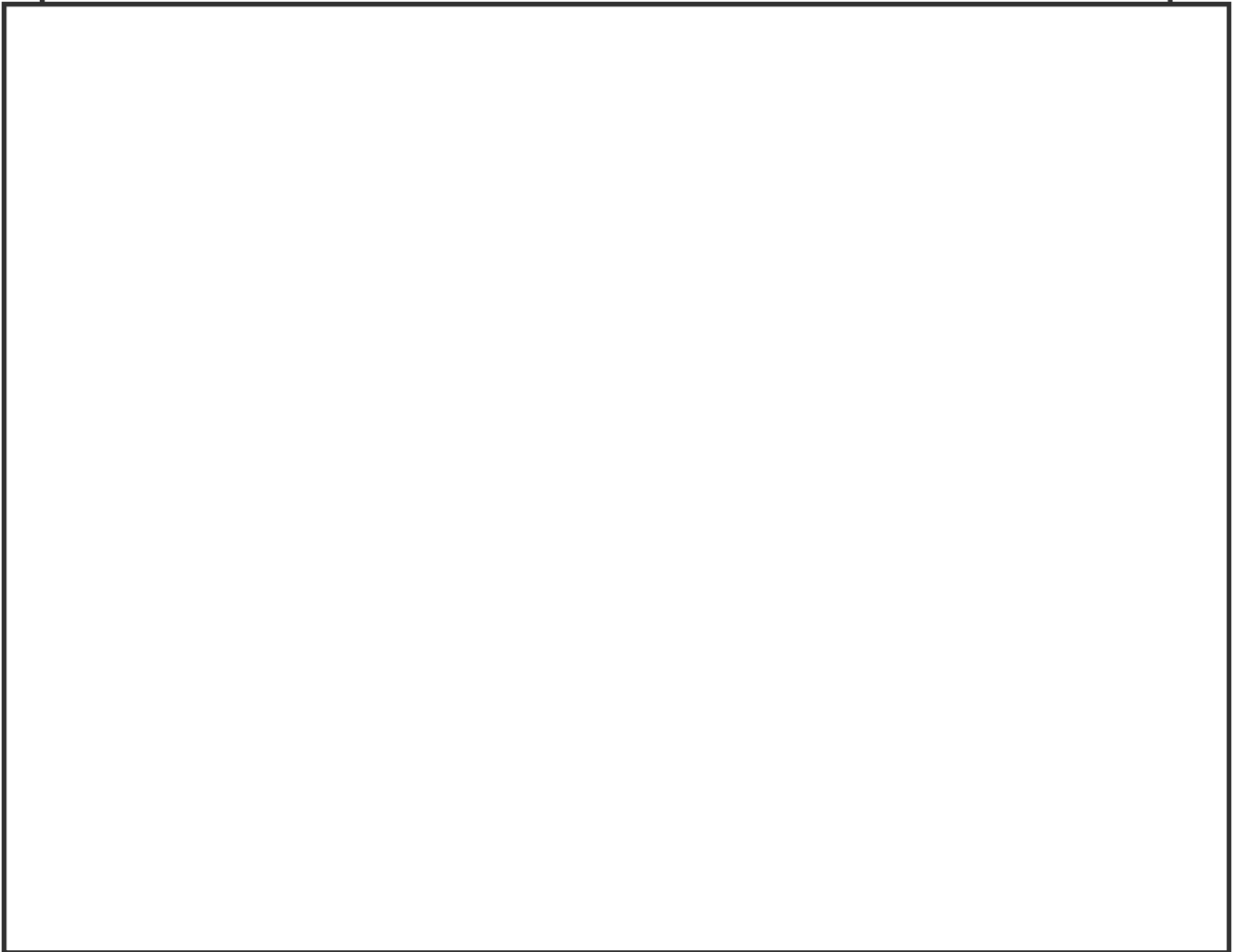
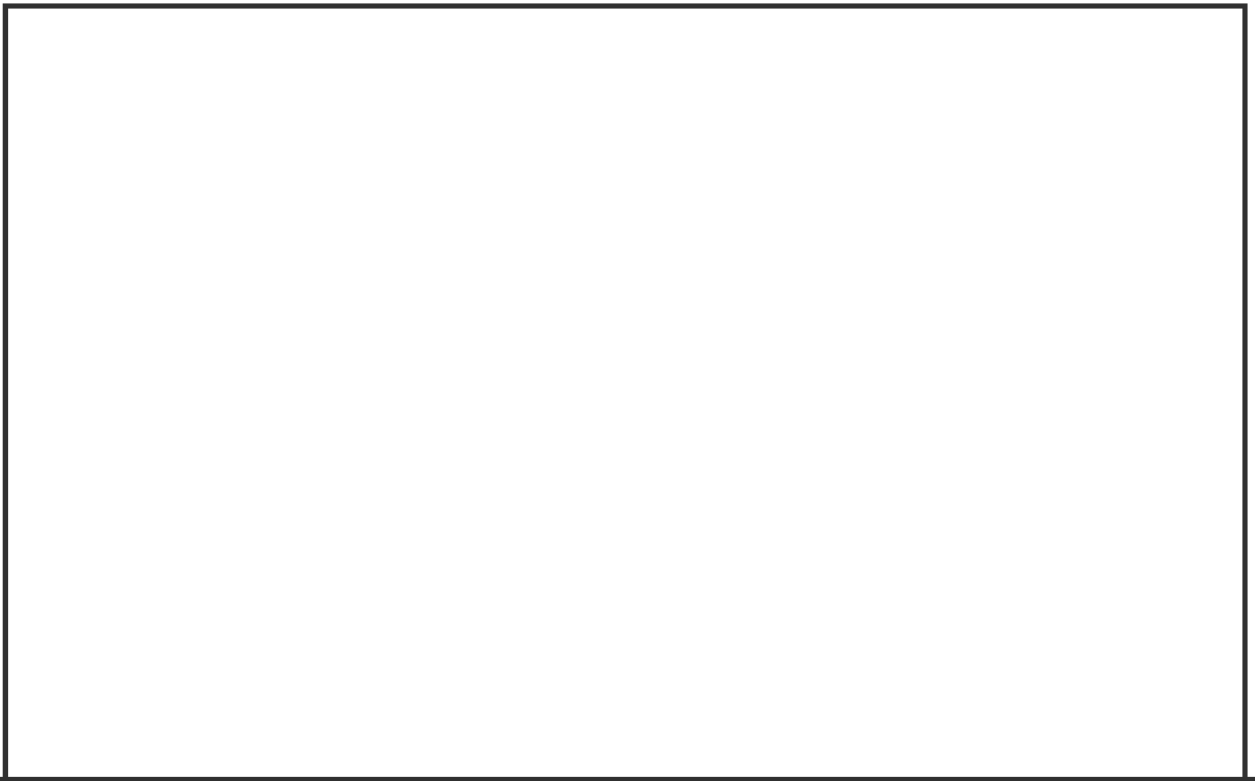
La scrivente inoltre, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto dagli uffici stessi

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato in NAF Nuclei di antica formazione, in parte con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico (Art. 13.2.c), in parte (la porzione interna di un piano con terrazzo) con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (Art. 13.3.a) Pozzi e fasce di rispetto: fasce di rispetto di metri 200.

*(allegati sotto C: istanze accesso atti, lettera atti irreperibili, Nulla osta del 1899 con abitabilità del 1900 con stralci grafici, nulla osta del 1910 con abitabilità del 1911 con stralci grafici, altro nulla osta del 1910 con abitabilità del 1911 con stralci grafici; LE del 1958, LE del 1960, occupazione del 1963 con stralci grafici; Domande di Condono atti pg 157918 e 182707 con allegati e tipi grafici.)*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (18.12.2018) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi rinvenuti, ricordando quanto riportato al punto 7 della presente, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue:



LOTTO 999 (CUR. 711)





LOTTO 004 (SUB. 712)



Ta  
pr  
cir  
La  
(il  
rilc

LOTTO 006 (SUB. 706)

LOTTO 006 (SUB. 706)

- o Alla data del sopralluogo (18.12.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre

possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta

Rispetto alle ultime pratiche edilizie rinvenute dagli uffici, domanda di condono atti PG 157918 per cambio d'uso dei locali a laboratorio, si ricorda che per la stessa non risulta rilasciata concessione in sanatoria, pertanto, a seguito di colloquio con i tecnici preposti (che non rilasciano nulla per iscritto), l'eventuale futuro aggiudicatario per il rilascio della concessione dovrà provvedere a presentare sollecita definizione dell'istanza, (provvedendo tramite proprio tecnico di fiducia) alla presentazione della documentazione catastale mancante, alla verifica della completa ed esatta documentazione in atti, ed al versamento dei diritti e spese di segreteria e successivamente presentare una pratica edilizia a sanatoria per le difformità riscontrate, ovvero per la realizzazione di porzione di cortile di proprietà ribassato alla quota del seminterrato, per la realizzazione di tre porte finestre di accesso a tale cortile e per formazione di scala e passarella in metallo di accesso alla suddetta porzione ribassata, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio dei titoli.

Si ricorda inoltre che il primo piccolo tratto del disimpegno di ingresso/corridoio garantisce l'accesso anche ad altre unità di proprietà di terzi

Si ricorda inoltre che dal cortile ribassato si ha accesso al sub. 707 di proprietà, che rappresenta tuttavia la centrale termica condominiale

Tali documentazioni, comprese di obblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 5.000,00 ad euro 8.000,00 circa.

La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 7.000,00

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi scritti)

#### LOTTO 007 (SUB. 707)

posti al piano interrato, trattasi di locale bagno in uso al "condominio" e di locale al cui interno è presente la caldaia condominiale (locale centrale termica) a servizio delle unità del fabbricato

Inoltre al suddetto locale centrale termica si accede attraverso il cortile di proprietà posto al piano interrato facente parte dell'unità sub. 706

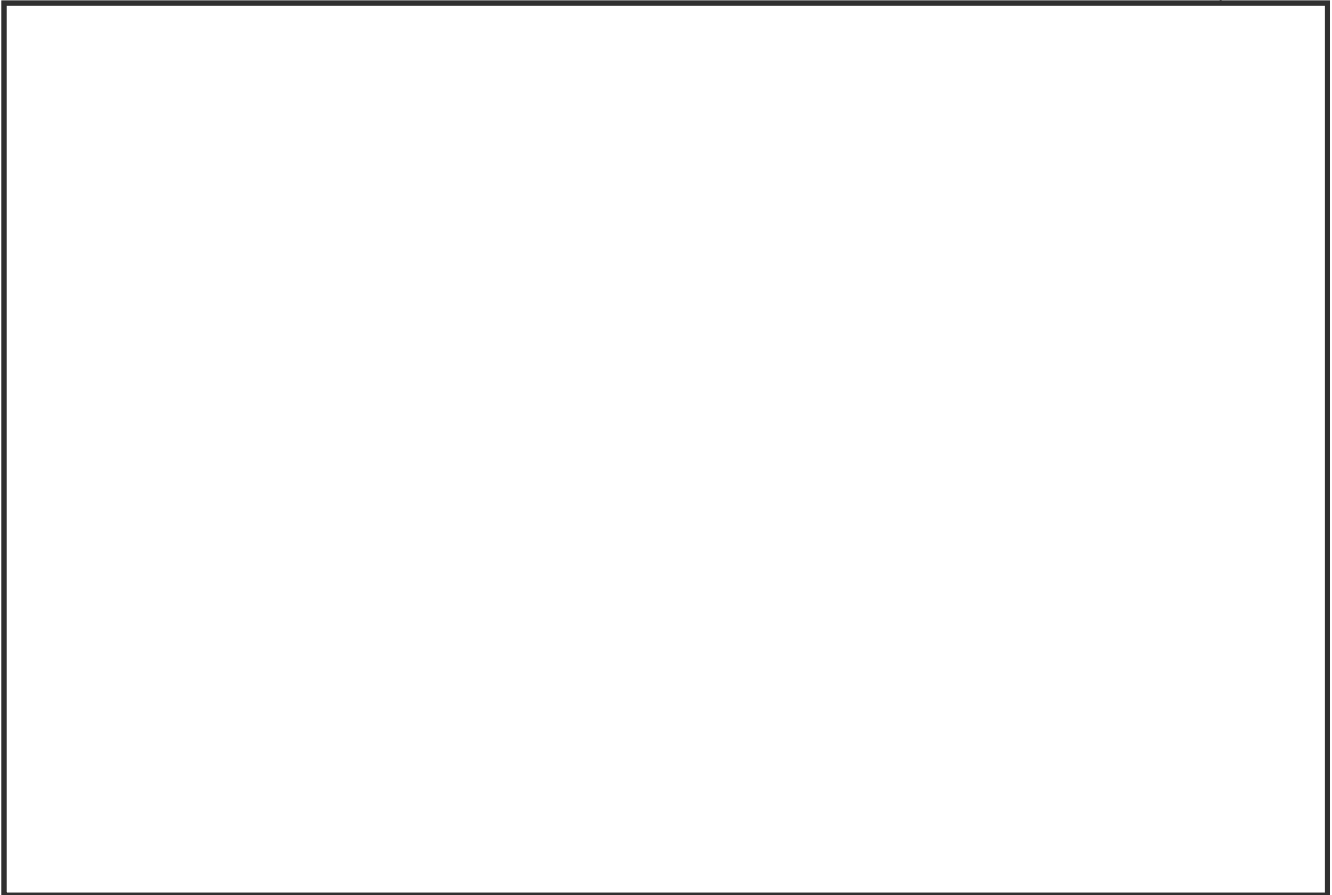
- o Alla data del sopralluogo (18.12.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta

Nulla si è in grado di riferire in merito alla conformità edilizia non essendo rappresentate, nei tipi grafici delle pratiche edilizie reperite dagli uffici preposti, le porzioni di interrato di cui al sub. 707

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

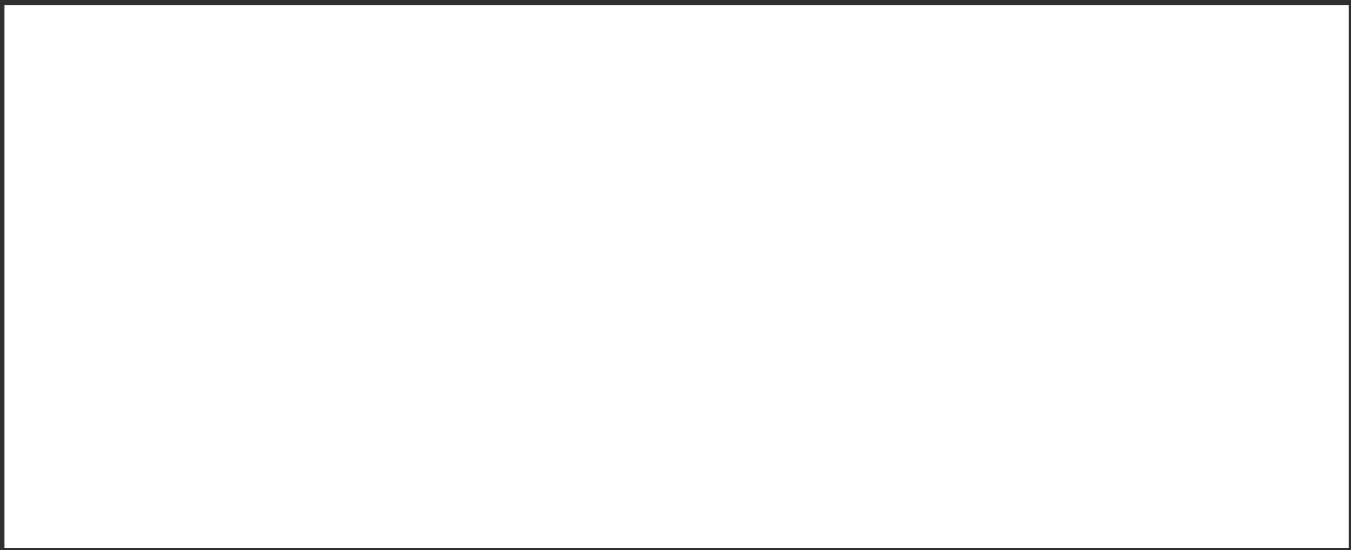
Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto, con accesso da Via Nicolò Macchiavelli, è composto da un fabbricato costruito in cortina sulla pubblica via di cinque piani fuori terra, con piano interrato a cantine e laboratori, distribuito da un corpo scale.

L'edificio ha facciate intonacata e tinteggiate di colore giallo, con presenza di decorazioni in stile liberty con fasce policrome e riquadri delle finestre in cemento decorativo, persiane in legno scorrevoli interno muro e parapetti metallici a disegno liberty.

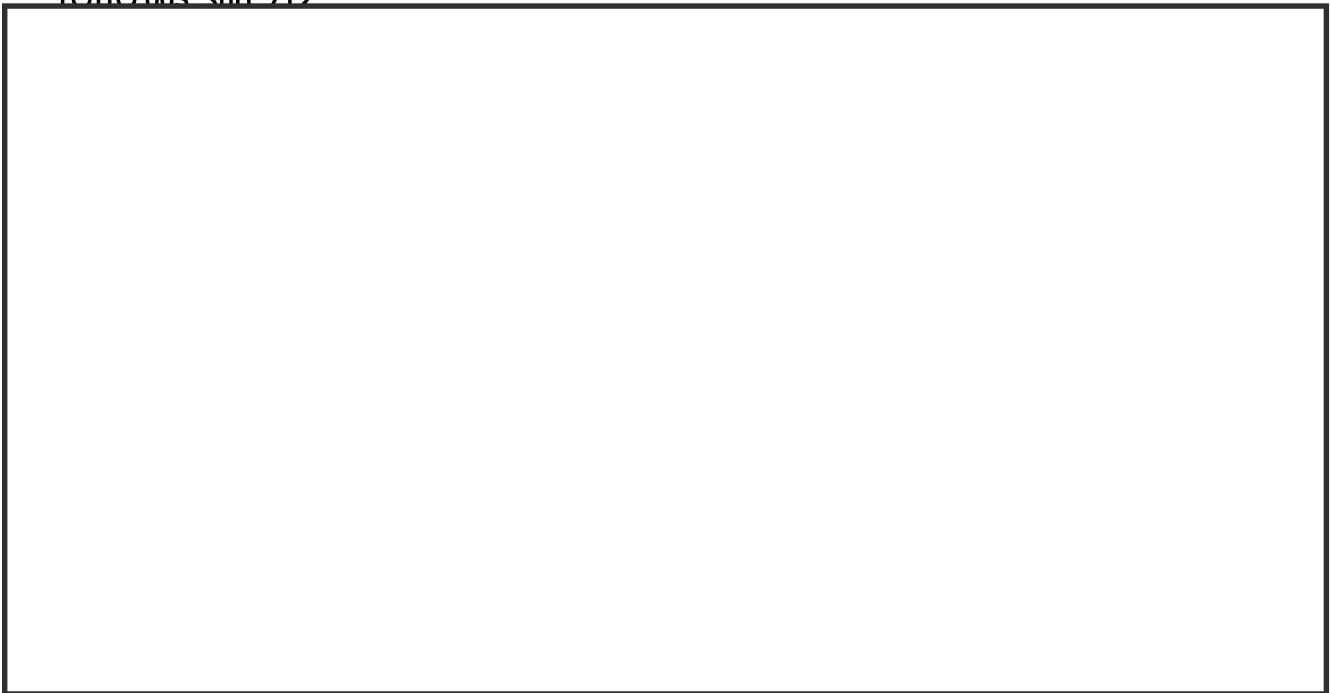


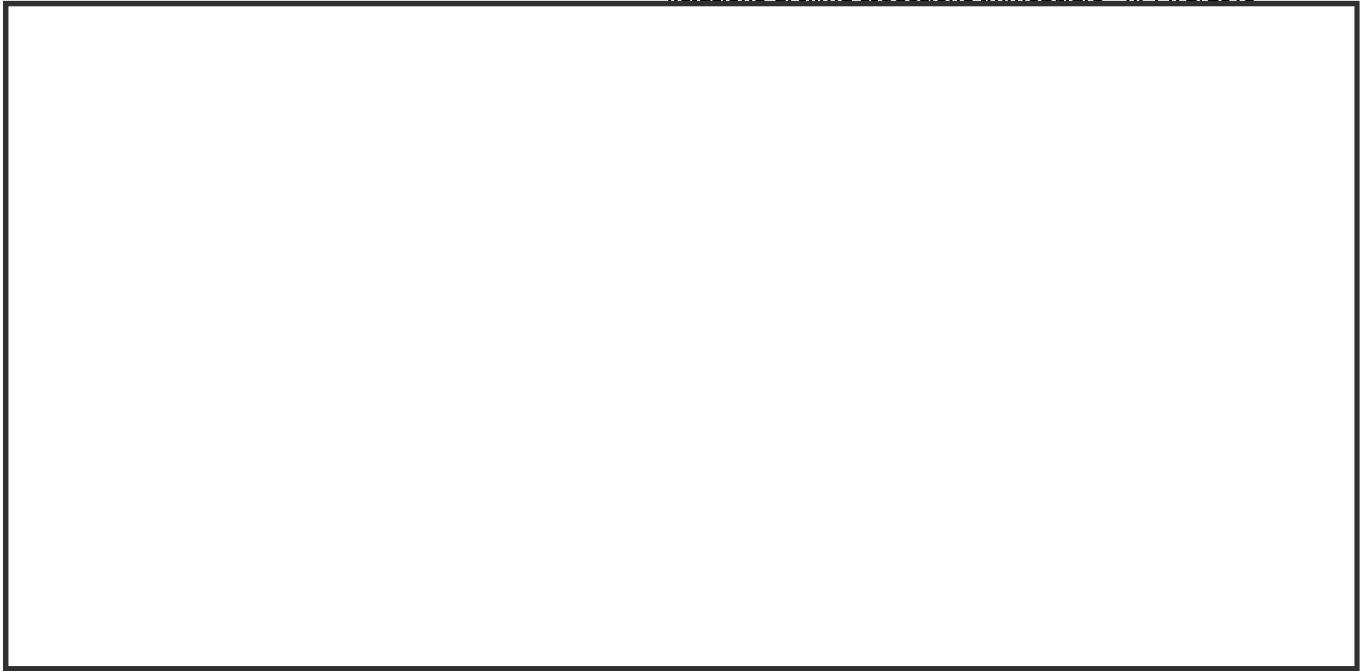
posta al piano terra del fabbricato con accesso dall'androne comune composta da un





LOTTO.003-Sub 712





**LOTTO 006: Sub. 706**

posto al piano interrato del fabbricato con accesso dal corridoio cantine e dal cortile, con doppio affaccio verso la via Macchiavelli con piccole finestre in quota a livello strada e verso cortile con ampie finestrate, composto da disimpegno di ingresso costituito da una porzione

non fisicamente dellimitata del corridoio cantine, di cui una piccola parte è gravata da servitù di passo per accedere alla cantina di altra proprietà, un piccolo vano identificato sulla scheda catastale come laboratorio affacciato verso la via Macchiavelli ed utilizzato al momento del sopralluogo come cantina, un ampio vano identificato sulla scheda catastale come laboratorio affacciato verso la via Macchiavelli, un piccolo vano interno identificato sulla scheda catastale come laboratorio, un ampio vano identificato sulla scheda catastale come laboratorio affacciato verso il cortile di pertinenza, un ripostiglio ed un bagno cieco. Nella porzione di androne di accesso condominiale si trova un ampio soppalco ad uso ripostiglio di pertinenza dell'unità sub 706. Il corpo interno dell'unità si affaccia su proprio cortile di pertinenza di circa 60 mq

H interna 265/256 cm ca

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, pur necessitando di ammodernamenti.

Gli ambienti hanno soffitti costituiti dalle volte in mattoncini a vista, pareti intonacate e tinteggiate. La parte verso via Macchiavelli ha pavimento in parquet tipo prefinito, la parte verso corte ha pavimenti in battuto di cemento colorato.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico. Le finestre sono in metallo con vetro semplice nei locali verso via Macchiavelli, in alluminio e vetro camera nel locale verso corte.

Le porte interne tipo a battente in legno verniciato. La porta di primo ingresso in metallo verniciato con serratura di sicurezza. Gli spazi sono riscaldati dall'impianto centralizzato con radiatori in ghisa e valvole termostatiche. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed a semplice vista pare non a norma, si consiglia verifica. Certificazioni non rinvenute.

Il vano ad uso cantina, con accesso dal disimpegno di ingresso presenta le finiture tipiche dei locali cantina risalenti all'epoca dell'edificazione con pavimento in marmette di granigliato di vario genere, con porta di accesso in legno, privo di impianti.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è nella norma

#### **LOTTO 007: Sub. 707:**

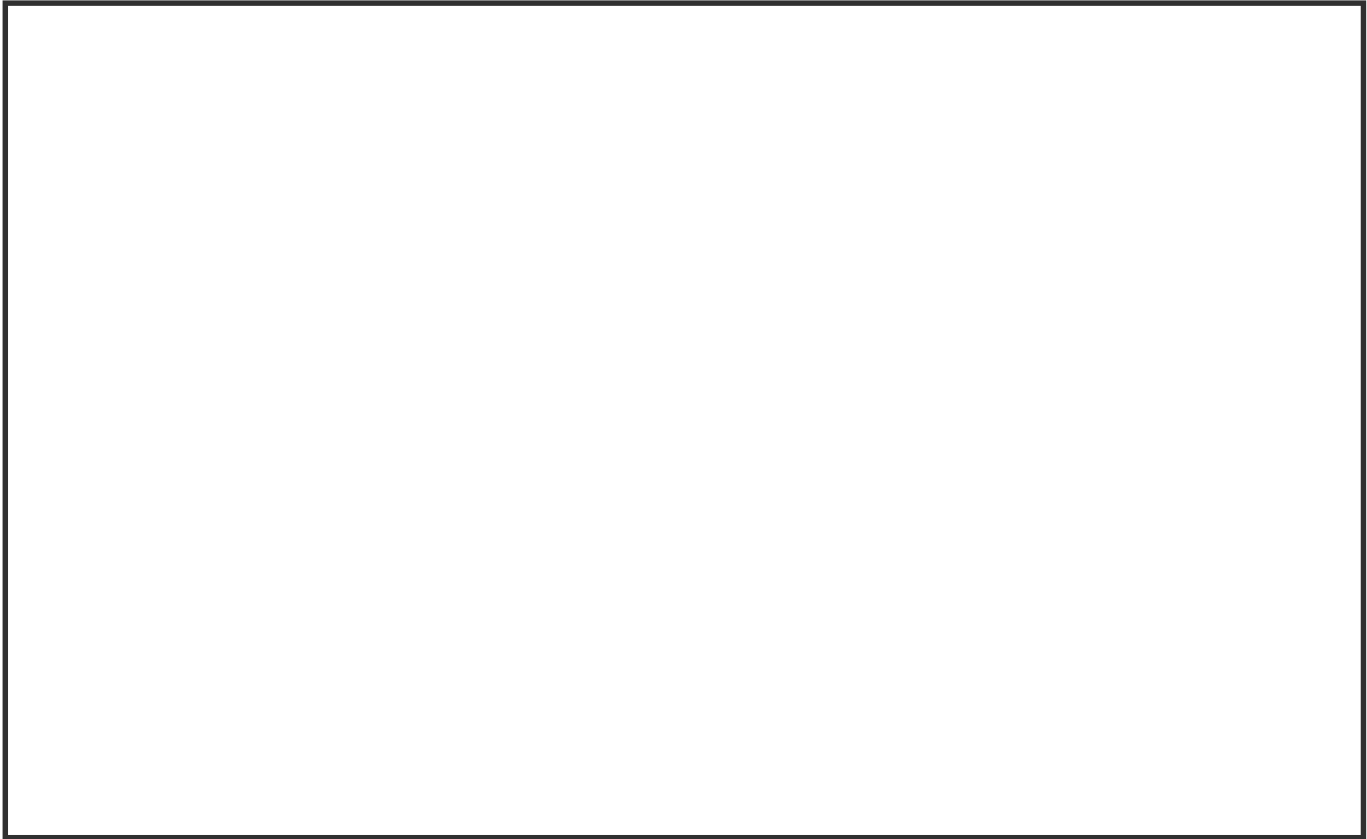
posto al piano interrato del fabbricato con accesso dal cortile pertinenza dell'unità sub 706 privo di finestrate ed utilizzato come centrale termica a servizio di tutto l'edificio, ha pareti intonacate, soffitti a volta in mattoncini tinteggiati, pavimento in battuto di cemento. Il locale wc ha accesso dal vano scala di accesso al piano interrato presenta pavimento in battuto di cemento colorato, pareti intonacate e verniciate.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista nella norma

Si rimanda al rilievo fotografico all. sotto D per una descrizione più esaustiva dei beni

#### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



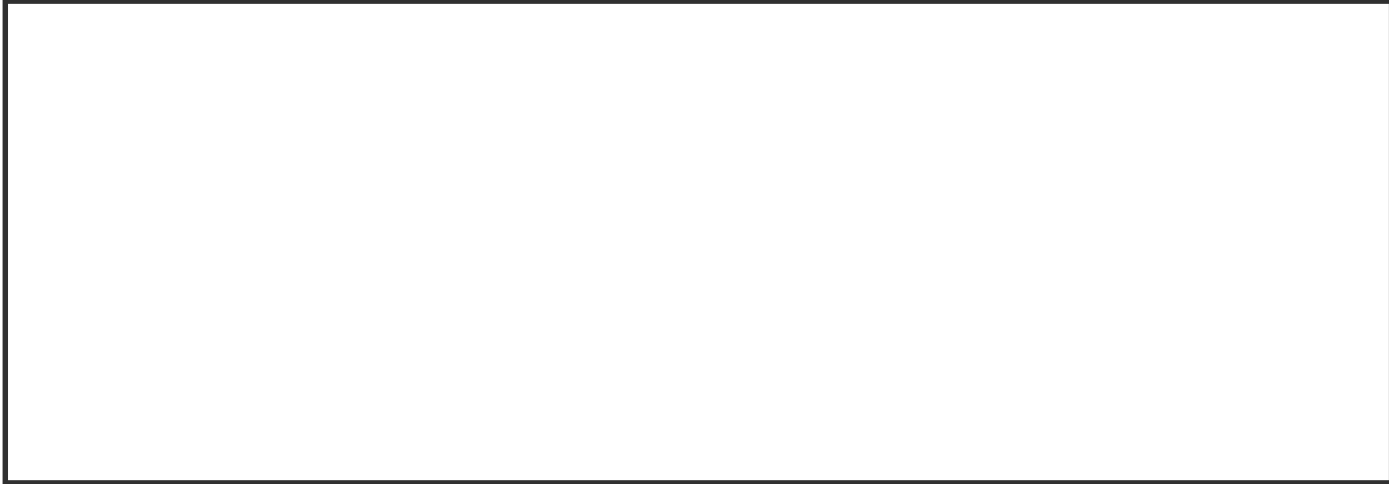
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



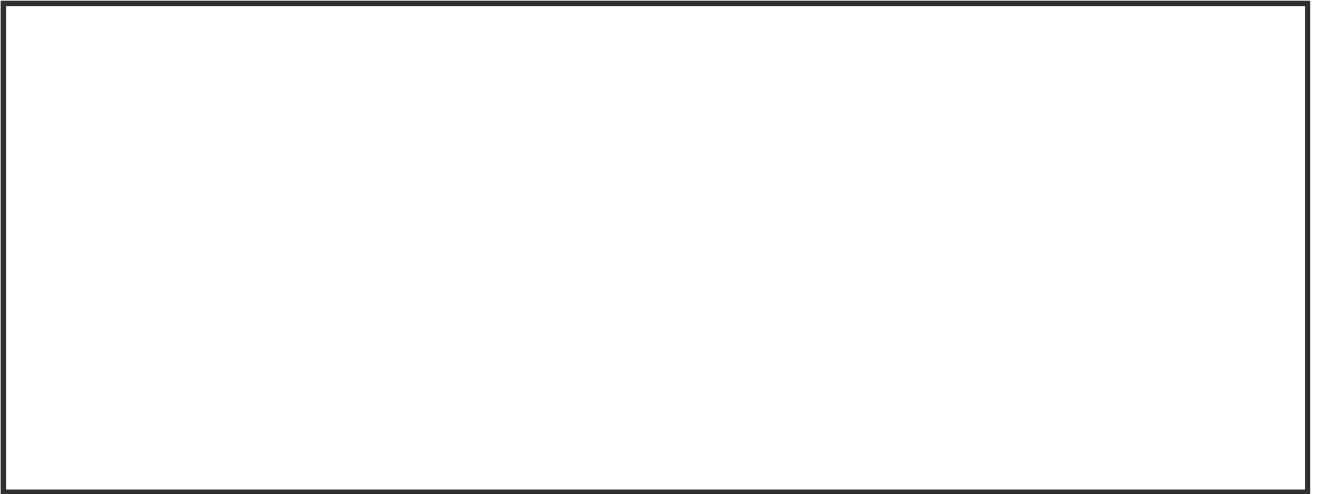
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



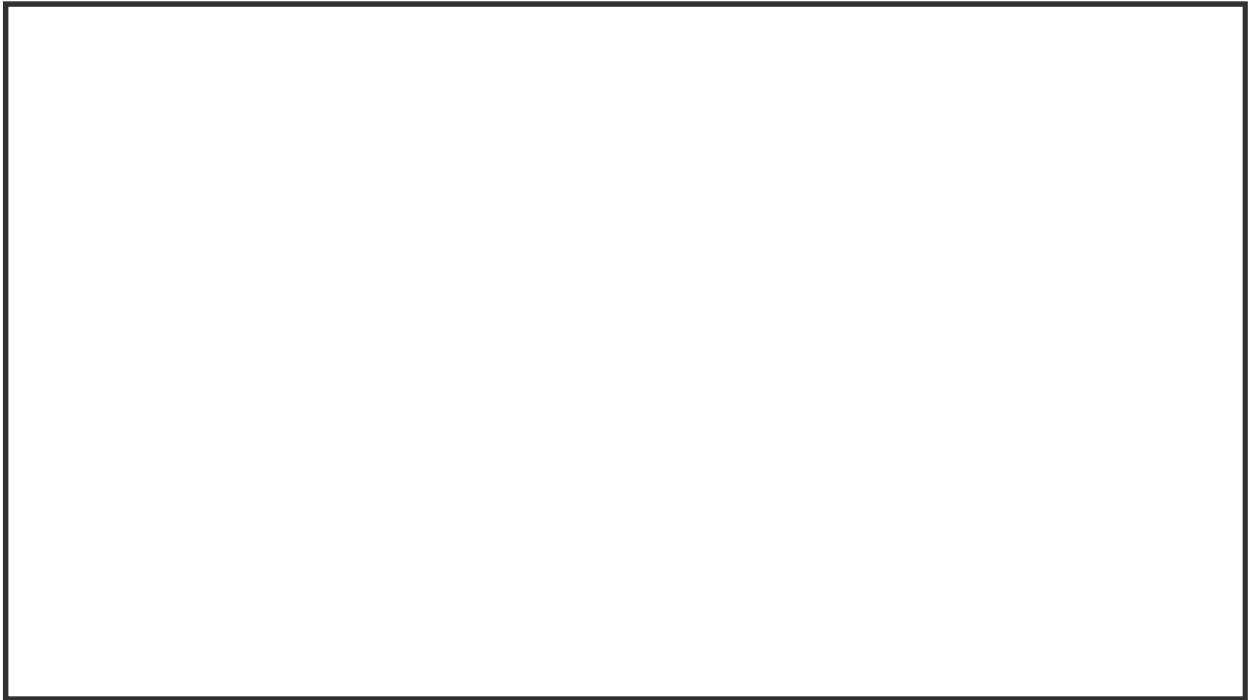
ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluente ai fini della stima.)

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



## **9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in

esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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, in diminuzione o in aumento.

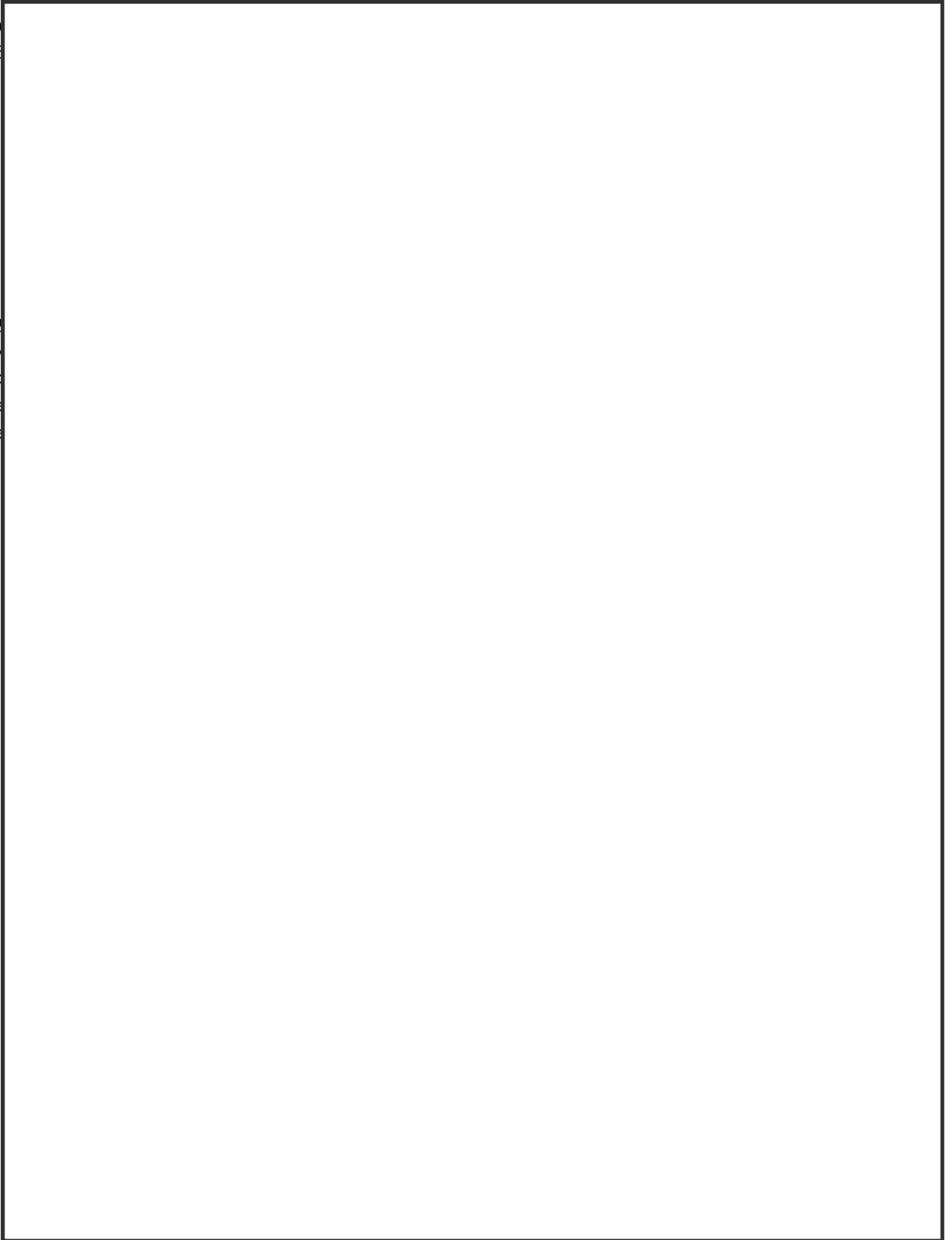
#### 9.2 Fonti di informazione:

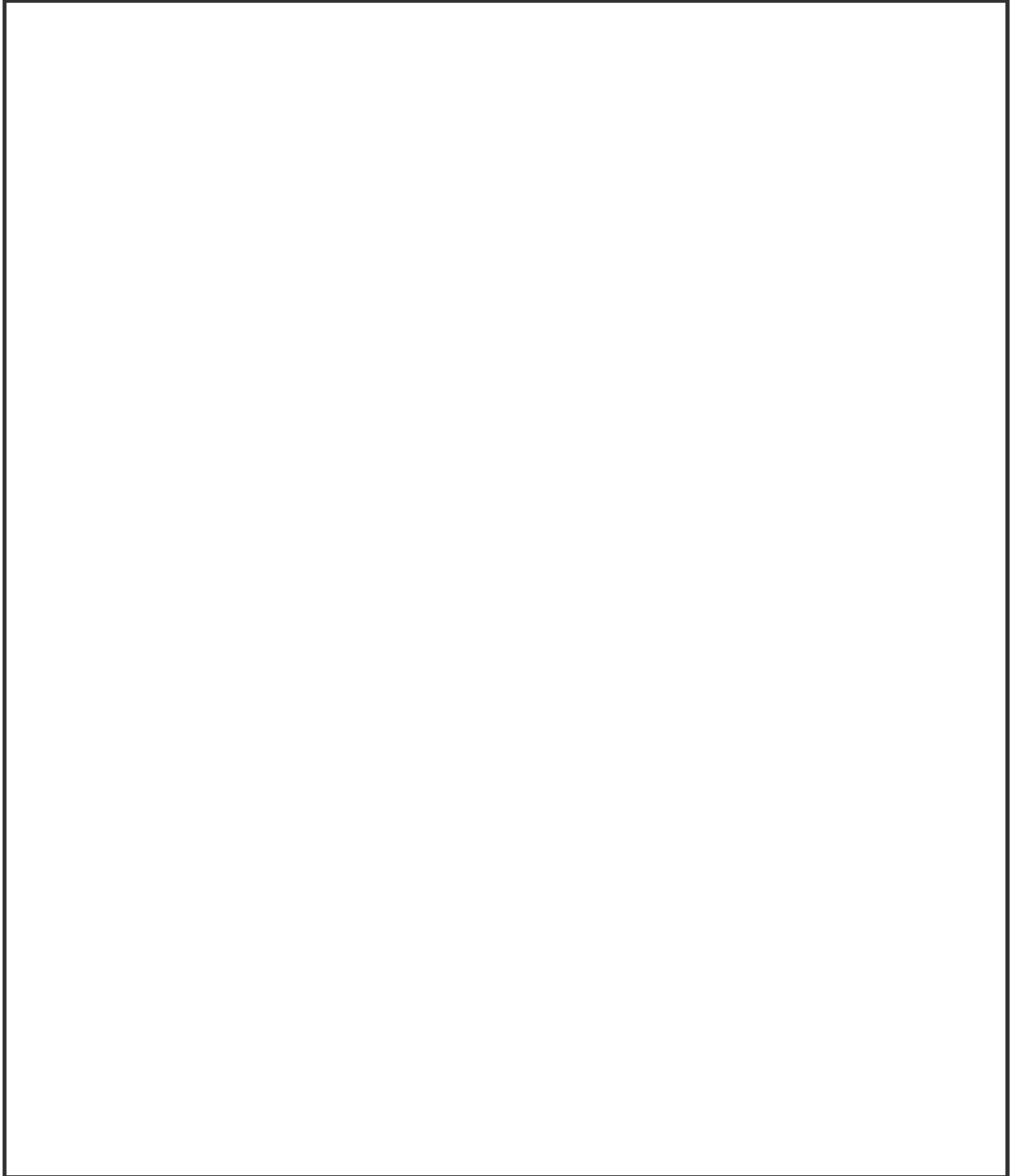
- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste per immobili nella zona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:  
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 1° semestre 2019 – B 17 Milano – Centrale/PARCO SEMPIONE, ARCO DELLA PACE, CORSO MARGENTA

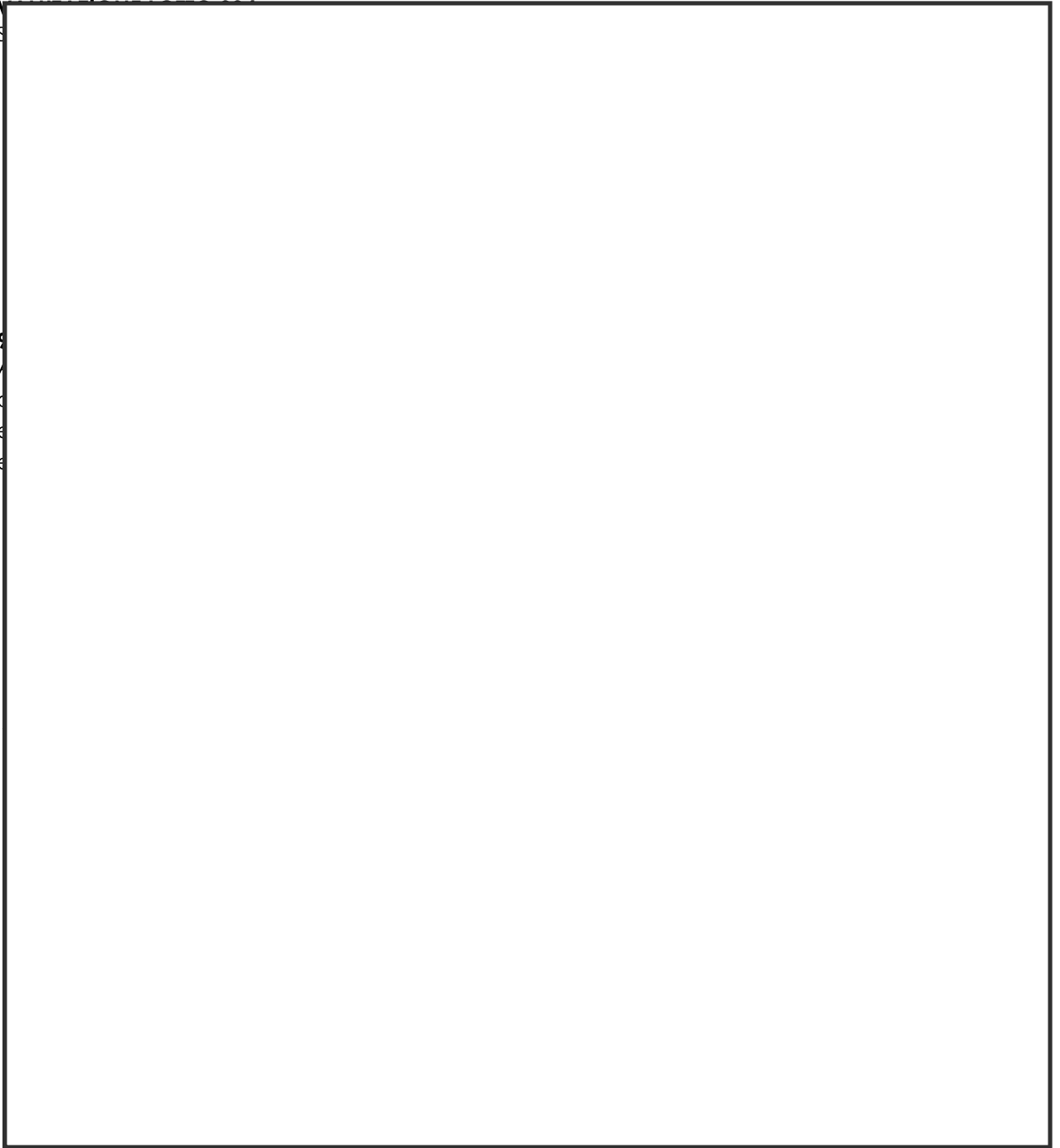
Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

The image shows two large, empty rectangular boxes stacked vertically. The top box is a simple rectangle with a black border. The bottom box is also a simple rectangle with a black border, but it has a small rectangular tab extending from its left side, approximately one-third of the way down. These boxes are likely placeholders for text or images in a report.

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



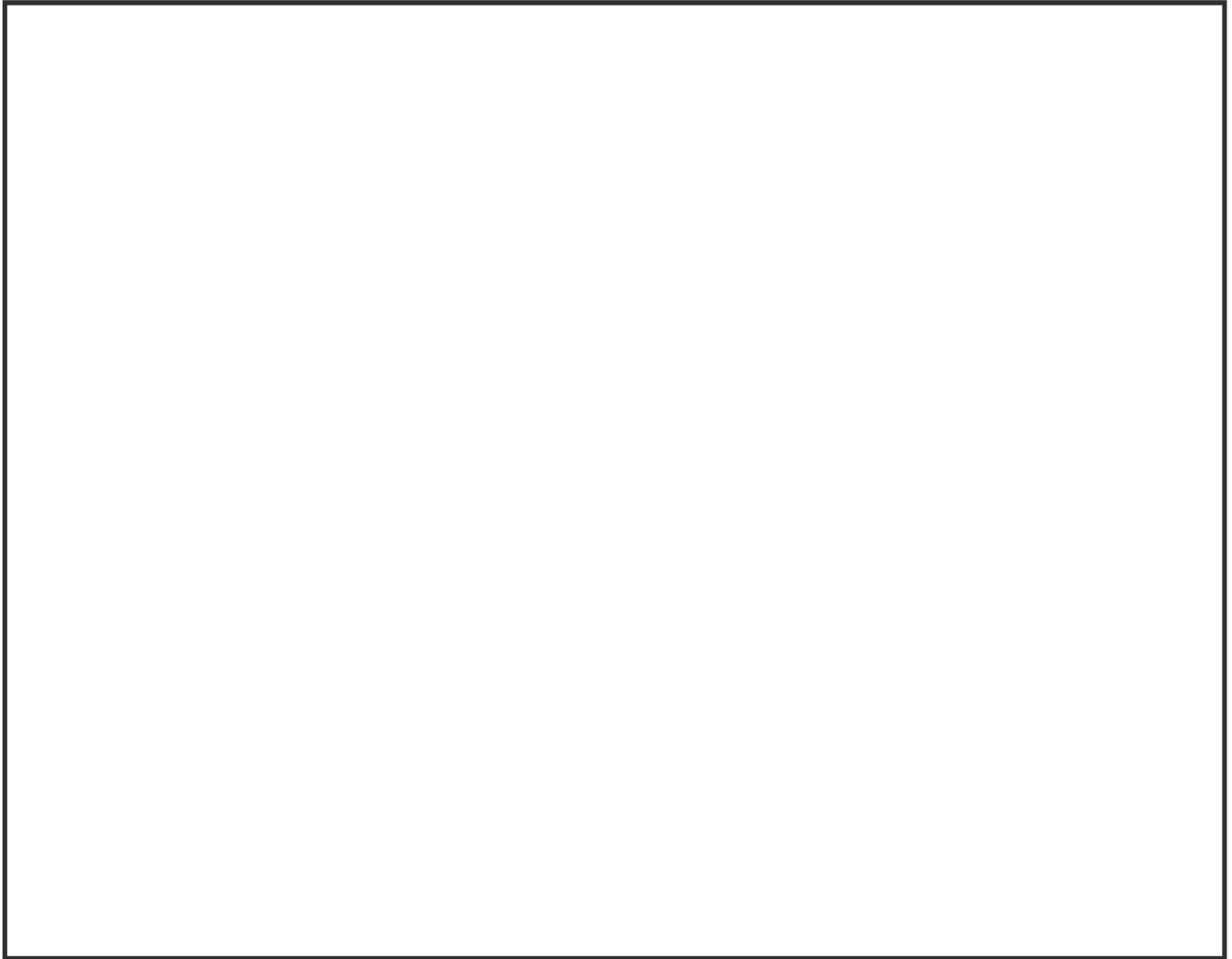




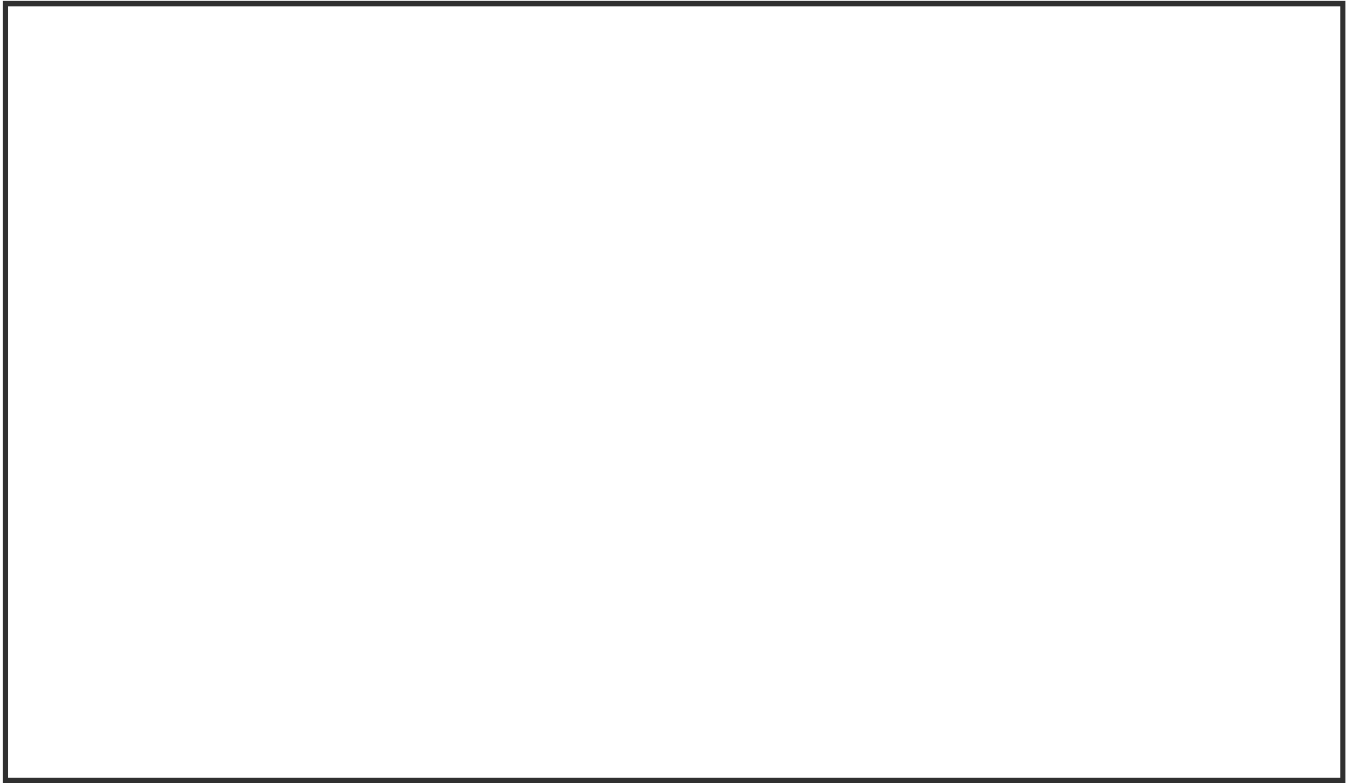
**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**



Con osservanza  
Milano, 13.12.2019

l'Esperto nominato

**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

**Allegato A**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta all'amministratore non più in carica e risposta; regolamento condominio; copie fac simile ape estratte al Ceer

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili con estrazione di note

**Allegato B1**

note di trascrizioni dei passaggi

**Allegato C**

- schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente, schede catastali unità soppresse, visure catastali storiche, visure catastali unità soppresse, estratto di mappa

- istanze accesso atti, lettera atti irreperibili, Nulla osta del 1899 con abitabilità del 1900 con stralci grafici, nulla osta del 1910 con abitabilità del 1911 con stralci grafici, altro nulla osta del 1910 con abitabilità del 1911 con stralci grafici; LE del 1958, LE del 1960, occupazione del 1963 con stralci grafici; Domande di Condono atti pg 157918 e 182707 con allegati e tipi grafici.

**Allegato D**

- Rilievo fotografici Lotti da 001 a 007

invio perizia alle parti