

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 115/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 6

Milano (MI), via Privata Ebro 9

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 6

CORPO A

Bene in MILANO (MI) via Privata EBRO 9

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 706.**

CORPO B

Bene in MILANO (MI) via Privata EBRO 9

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 707.**

CORPO C

Bene in MILANO (MI) via Privata EBRO 9

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 708.**

CORPO D

Bene in MILANO (MI) via Privata EBRO 9

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 709.**

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 17/05/2024, alla presenza dell'Avv. Santoro Giovanni Antonio, in qualità di Custode Giudiziario, risultava presente il Sig. _____ in qualità di Esecutato, che ha consentito l'accesso agli immobili in oggetto che sono risultati occupati da quest'ultimo.

Contratti di locazione in essere**ASSENTI**

Dalla comunicazione della Direzione Regionale della Lombardia della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente tramite pec in data del 29/04/2024, è emerso che allo stato attuale non vi sono in essere contratti di affitto relativamente ai beni pignorati. (Allegato 12)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 4.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 6**(N. 4 vani adibiti a servizi igienici)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

N. 4 vani, indicati catastalmente sulle rispettive planimetrie catastali come w.c., di cui 2 posti al piano terra (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 706 e 707) e gli altri 2 al piano interrato (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 708 e 709); i suddetti vani fanno parte del corpo interno (insistente catastalmente sulla particella 159) facente parte del compendio residenziale che ha accesso dalla via Ebro n. civico 9.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Immobili distinti al NCEU di Milano:

- foglio 526 mappale 489 subalterno 2, categoria C/6 – LOTTO 1
- foglio 550 mappale 390 subalterno 3, categoria C/6 – LOTTO 2
- foglio 550 mappale 391 subalterno 58, categoria C/3 – LOTTO 3
- foglio 550 mappale 157 subalterno 19, categoria C/6 – LOTTO 4
- foglio 550 mappale 157 subalterno 701, categoria C/2 – LOTTO 5
- foglio 550 mappale 159 subalterno 706, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 707, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 708, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 709, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 1 mappale 157 subalterno 22 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 7
- foglio 550 mappale 157 subalterno 23 mappale 159 subalterno 2 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 8

Eventuali comproprietari:

NO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue: (allegati 3,4,5,6,7,8 e 9)

Intestati a:

Gli immobili pignorati risultano di proprietà di:

beni con

quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni con

Comune di MILANO

CORPO A

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 706.**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 2, consistenza 1 m², superficie catastale 1 m², rendita catastale Euro 1,29.

Indirizzo: VIA PRIVATA EBRO n. 9 Piano S1.

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

CORPO B

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 707.**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 2, consistenza 1 m², superficie catastale 1 m², rendita catastale Euro 1,29.

Indirizzo: VIA PRIVATA EBRO n. 9 Piano S1.

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

CORPO C

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 708.**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 2, consistenza 2 m², superficie catastale 2 m², rendita catastale Euro 2,58.

Indirizzo: VIA PRIVATA EBRO n. 9 Piano S2.

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

CORPO D

Dati Catastali: foglio 550, **particella 159, subalterno 709.**

dati classamento: categoria **C/2**, classe 2, consistenza 2 m², superficie catastale 2 m², rendita catastale Euro 2,58.

Indirizzo: VIA PRIVATA EBRO n. 9 Piano S2.

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

1.4. Coerenze

- dei subb. 706 e 707 in un solo corpo: altra unità immobiliare, mappale 154, altra unità immobiliare, corridoio comune;

- dei subb. 708 e 709 in un solo corpo: altra unità immobiliare, corridoio comune, passaggio carraio comune, mappale 157.

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

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: semi periferica di discreto pregio.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di varia tipologia merceologica, Supermercato "Vivo" a 550 m circa, Scuola dell'Infanzia Elsa Morante a 650 m circa, Istituto Comprensivo Statale Jacopo Barozzi a 1500 m circa, Università Bocconi a 1700 m circa, Filiale di primario Istituto Bancario (BPM) a 230 m circa, Ufficio Postale a circa 600 m circa, Farmacia Vigentino a 150 m circa, Centro Sportivo "Forza e Coraggio" a 500 m circa, Ospedale Gaetano Pini a 2,0 Km circa, Policlinico di Milano a 2,6 km circa, Parco Pubblico Salico/Rotterdam a circa 800 m, Parco Ravizza a 1300 m circa.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus e tram a circa 190 m,

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,1 Km raccordo con l'Autostrada A51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

I 4 vani, indicati catastalmente sulle rispettive planimetrie catastali come w.c., sono posti 2 al piano terra (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 706 e 707) e gli altri 2 sono posti al piano interrato (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 708 e 709); i suddetti vani fanno parte del corpo interno (insistente catastalmente sulla particella 159) facente parte del compendio residenziale che ha accesso dalla via Ebro n. civico 9.

La costruzione dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata negli anni 1956-1958.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso di passo carraio: cancello metallico a doppia anta;
- portineria: presente;
- condizioni generali degli stabili: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Vani di deposito indicati sulle rispettive planimetrie catastali come w.c.:

- pareti: rivestite in tessere / piastrelle di ceramica;
- pavimento: in piastrelle di ceramica / marmette di graniglia;
- plafoni: intonacati;

- porta d'accesso: di metallo con specchiatura di vetro per il sub 709; porta in legno con specchiatura di vetro per il sub 708; assenti per i subb. 706 / 707;
- altezza interna: 2,02 m circa per i vani al p. interrato; 1,85 m circa per i vani al p. terra;
- condizioni: mediocri.

Si segnala che nei vani di cui ai subb. 706 e 707 è stato rimosso l'apparecchio sanitario e che allo stato attuale i suddetti vani risultano utilizzati come archivio / deposito.

Si segnala che i vani di cui ai subb. 706 e 707 risultano occupati da scaffalature ed oggetti di vario genere vari che impediscono di fatto l'accesso agli stessi per potere effettuare le verifiche del caso.

2.4. Breve descrizione della zona

I 4 vani, indicati catastalmente sulle rispettive planimetrie catastali come w.c., sono posti 2 al piano terra (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 706 e 707) e gli altri 2 sono posti al piano interrato (ovvero le unità distinte catastalmente con i subalterni 708 e 709); i suddetti vani fanno parte del corpo interno (insistente catastalmente sulla particella 159) facente parte del compendio residenziale che ha accesso dalla via Ebro n. civico 9.

Il compendio di cui sopra è situato nella zona semi periferica di decentramento n. 5 posta a sud del centro storico di Milano ed all'esterno della seconda circonvallazione.

Dalla zona, percorrendo il lungo viale Ripamonti e proseguendo in direzione nord con mezzi di trasporto pubblico di superficie o con mezzi motorizzati, e superando le due circonvallazioni, si possono agevolmente raggiungere le zone centralissime del tessuto urbano del Comune.

La zona è servita dai mezzi pubblici di superficie quali autobus e tram che si collegano con la fermata di Porta Romana della linea 3 della Metropolitana Milanese.

Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, uno di fianco all'altro, con case aventi varie dimensioni in parte edificate nei primi anni del '900 ed in parte, di più recente costruzione edificate negli anni 1960-1970.

La zona si avvale di filiali bancarie, di negozi di diversa tipologia merceologica, di un supermercato, di una farmacia privata, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, e dell'ufficio postale di via Ripamonti.

Dalla zona è agevolmente raggiungibile l'Ospedale Gaetano Pini, la struttura ospedaliera e universitaria del Policlinico di Milano e l'Università Bocconi ubicata a 1700 metri, primario polo di eccellenza universitario nelle scienze economiche, giuridiche e manageriali.

La zona si avvale di spazi a parcheggio pubblico riservati ai residenti, che sono però insufficienti.

Certificazioni energetiche:

Le unità immobiliari in oggetto sono catastalmente appartenenti alla categoria catastale C/2, ovvero deposito / magazzino, sono privi di impianto termico, e non necessitano di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 17/05/2024, alla presenza dell'Avv. Santoro Giovanni Antonio,

in qualità di Custode Giudiziario, risultava presente il Sig. _____ in
 qualità di Esecutato, che ha consentito l'accesso agli immobili in oggetto che sono risultati
 occupati da quest'ultimo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

ASSENTI

Dalla comunicazione della Direzione Regionale della Lombardia della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla richiesta fatta dallo scrivente tramite pec in data del 29/04/2024, è emerso che allo stato attuale non vi sono in essere contratti di affitto relativamente ai beni pignorati. (Allegato 12)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di _____

in regime di comunione legale dei beni con _____

Proprietà per 1/2 di _____

in regime di comunione legale dei beni con _____

Allegato 3: titolo di provenienza.

4.2. Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile in atti a firma del Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (VA), alla data del 24/03/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, effettuata in data 07/05/2024 (allegato 13), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **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**

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

1^ IPOTECA DEL 2006

Ipoteca volontaria

2^ IPOTECA DEL 2007

Ipoteca volontaria

3^ IPOTECA DEL 2009

Ipoteca volontaria

Tl, categoria C/3 – LOTTO 8

4^A IPOTECA DEL 2013

Ipoteca volontaria

- foglio 526 mappale 489 subalterno 2, categoria C/6 – LOTTO 1
- foglio 550 mappale 390 subalterno 3, categoria C/6 – LOTTO 2
- foglio 550 mappale 391 subalterno 58, categoria C/3 – LOTTO 3
- foglio 550 mappale 157 subalterno 19, categoria C/6 – LOTTO 4
- foglio 550 mappale 157 subalterno 701, categoria C/2 – LOTTO 5
- foglio 550 mappale 159 subalterno 706, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 707, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 708, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 709, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 1 mappale 157 subalterno 22 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 7
- foglio 550 mappale 157 subalterno 23 mappale 159 subalterno 2 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 8

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

- **Pignoramenti**

contro:

distinta
distinta
a di 1/2
cutiva,

cedura
otto 3) e
to 8),

ecutiva

Immobili distinti al NCEU di Milano:

- foglio 526 mappale 489 subalterno 2, categoria C/6 – LOTTO 1
- foglio 550 mappale 390 subalterno 3, categoria C/6 – LOTTO 2
- foglio 550 mappale 391 subalterno 58, categoria C/3 – LOTTO 3
- foglio 550 mappale 157 subalterno 19, categoria C/6 – LOTTO 4
- foglio 550 mappale 157 subalterno 701, categoria C/2 – LOTTO 5
- foglio 550 mappale 159 subalterno 706, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 707, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 708, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 709, categoria C/2 – LOTTO 6
- foglio 550 mappale 159 subalterno 1 mappale 157 subalterno 22 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 7
- foglio 550 mappale 157 subalterno 23 mappale 159 subalterno 2 GRAFFATI, categoria C/3 – LOTTO 8

In merito al suddetto pignoramento non si evidenziano eventuali discrepanze con l'identificazione e la titolarità del bene.

- **Altre trascrizioni**

NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Immobile sito nello stabile di via Ebro 9 Milano.

Proprietà intestata a

Si precisa che la gestione del condominio va: Periodo di gestione dal 1° luglio 2023 al 30 giugno 2024.

- i millesimi di proprietà: 0,590/3.000,00

- i millesimi di riscaldamento: 0 (zero)

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a:

Spese insolte gestione 2022/2023: Euro 96,14

Spese ordinarie annue 2023/2024: Euro 33,18

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 33,18

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a: non dichiarato.

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a:

Spese straordinarie deliberate: Euro 3.838,64, Lastrico solare Lunesu.

Spese straordinaria a carico

Si segnala che nella relazione dell'Amministratore del Condominio (allegato 17) sono riportate le informazioni relative alla unità distinta con il sub 706 ma sono state omesse le informazioni relative alle altre unità oggetto della presente stima ovvero le unità di cui ai subalterni 707, 708 e 709, sebbene richieste dallo scrivente; in merito lo scrivente, tramite pec, ha richiesto all'Amministratore del Condominio delucidazioni, ma l'Amministratore non ha reso alcuna delucidazione / spiegazione (si allega pec con richiesta di delucidazioni – allegato 20)

Certificazione idoneità statica (CIS): l'Amministratore risponde che "non è stata predisposta la certificazione Idoneità Statica".

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministratore risponde che "non sono a conoscenza di problematiche strutturali".

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore dichiara che "non sono a conoscenza di procedimenti relativi al bene pignorato e non ve ne sono alle parti comuni".

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Allegato 17: relazione dell'Amministratore del Condominio; spese condominiali insolte.

Allegato 18: regolamento di condominio.

Allegato 19: certificazione impianto elettrico condominiale.

Allegato 20: richiesta di delucidazioni all'Amministratore del Condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- NO: i vani hanno dimensioni talmente piccole che non sono fruibili nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle; inoltre si evidenzia che per raggiungere i vani posti al p. terra è necessario percorrere una scala ripida e stretta non dotata di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata negli anni 1956 – 1958, e risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona "ARU / Ambiti di Rinnovo Urbano", realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

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

PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI MILANO:

Lo stabile di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in base a:

- Licenza di opere edilizie del 18/05/1956, atti 50630/759/1956 riguardante lo stabile in Milano al n. 9 interno di via Ebro
- Licenza di opere edilizie del 29/10/1958, atti 118864/23579/1956 riguardante lo stabile in Milano al n. 9 interno di via Ebro
- Licenza di opere edilizie del 01/10/1958, atti 133007/23765/1958 riguardante lo stabile in Milano al n. 9 interno di via Ebro
- Licenza di opere edilizie del 01/10/1958, atti 133006/23764/1958 riguardante lo stabile in Milano al n. 9 interno di via Ebro

Le suddette licenze sono state rilasciate alla
Allegati 14, 15 e 16.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità

- Licenza di occupazione n. 27, atti 201486 P.G. / 14426 E.P. / 1973, del 18/03/1975 A a decorrere dal 27/12/1974.

Allegato 14

Si segnala in base a quanto evinto dalle visure storiche catastali delle unità immobiliari in oggetto che le stesse **derivano** catastalmente dalla ben più ampia unità immobiliare distinta al **sub. 704** dalla particella 159, avente categoria C/3 con superficie catastale di 234 mq, **oggetto nel 2008 di divisione catastale, e che risulta agli atti soppressa avendo originato i vani in oggetto**; in merito si segnala che lo scrivente ha fatto istanza al Comune di Milano per reperire l'eventuale pratica edilizia che avrebbe dovuto legittimare il suddetto frazionamento.

A seguito della suddetta istanza il Comune di Milano ha fornito solo la Denuncia di inizio attività di competenza zonale in data 03/08/2007, PG 716724/2007, che però non riguarda le unità oggetto della presente stima ma riguarda esclusivamente il magazzino distinto con il sub 701 del mappale 157, oggetto anch'esso della Procedura Esecutiva, ovvero il Lotto 5.

Dalle visure catastali storiche si evince che gli immobili della presente stima furono oggetto di:

- nel 20/05/**1999 di fusione e diversa distribuzione spazi interni** – passaggio da part. 159 sub 702 graffiata al part. 391 sub 701, di cat. C/3, avente sup. di 485 mq, a sub 704 mapp 159, di cat. C/3 avente sup. di 234 mq;
- nel 27/01/**2004 di divisione e diversa distribuzione spazi interni**; unità interessata di cui al sub 704 mappale 159, di cat. C/3 ed avente sup. di 234 mq;

- nel 16/09/**2005 di diversa distribuzione spazi interni**; unità interessata di cui al sub 704 mappale 159, di cat. C/3 ed avente sup. di 234 mq;
- nel 26/06/**2008 di DIVISIONE**: l'unità interessata di cui al sub 704 mappale 159 è stata soppressa originando le unità in oggetto di cui ai subb. 706, 707, 708 e 709.

Si precisa, con riferimento alle suddette variazioni, che nonostante lo scrivente abbia richiesto le eventuali pratiche edilizie al Comune di Milano, quest'ultimo ha reperito solo la Denuncia di inizio attività di competenza zonale in data 03/08/2007, PG 716724/2007, che però non riguarda le unità oggetto della presente stima ma riguarda esclusivamente il magazzino distinto con il sub 701 del mappale 157, oggetto anch'essa della Procedura Esecutiva, ovvero il Lotto 5.

7.2. Conformità edilizia.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente stima, stante la situazione sopra descritta al punto 7.1, cioè non essendo stati reperiti gli eventuali permessi edilizi che possano avere legittimato il frazionamento dell'originaria unità di cui al sub 704, che ha originato le unità in oggetto distinte con i subalterni 706, 707, 708 e 709, lo scrivente non è in grado di attestare alcuna regolarità edilizia degli immobili oggetto della presente stima.

Si segnala ancora che le altezze interne misurate dei vani in oggetto, indicati sulle rispettive planimetrie catastali come w.c., variano da 1,85 m circa a 2,02 m circa, in contrasto con l'altezza interna di 2,40 prevista dal vigente regolamento edilizio.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio gli immobili sarà necessario presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire l'eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 1.200 considerando i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed un'ammenda di circa € 500,00.

7.3. Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto degli immobili in oggetto si è riscontrato che gli stessi, in generale, corrispondono alle relative planimetrie catastali, ad eccezione delle seguenti difformità e rispetto a quanto indicato sulle rispettive planimetrie catastali, come qui di seguito meglio specificato.

Difformità riscontrate:

- si segnala che l'altezza interna misurata del vano, indicato sulla planimetria catastale come w.c., ed identificato con il sub. 709, è pari circa a 2,02 m, in contrasto con l'altezza interna di 2,10 m indicata sulla planimetria catastale;
- con riferimento ai vani di cui ai subb. 706 e 707 si è riscontrato che gli stessi sono posti al piano terra del corpo insistente catastalmente sulla particella 159, mentre invece sulle rispettive planimetrie catastali e visure è indicato il piano S1 ovvero il 1° piano sotterraneo;
- con riferimento ai vani di cui ai subb. 709 e 708 si è riscontrato che gli stessi sono posti al piano interrato del corpo insistente catastalmente sulla particella 159, mentre invece sulle rispettive planimetrie catastali e visure è indicato il piano S2 ovvero il 2° piano sotterraneo;

Sono regolarizzabili mediante: dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio gli immobili si provvederà all'aggiornamento catastale.

Costi stimati: € 400,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
C2 vano deposito (sub 706)	mq.	1,0	100%	1,0
C2 vano deposito (sub 707)	mq.	1,0	100%	1,0
C2 vano deposito (sub 708)	mq.	2,0	100%	2,0
C2 vano deposito (sub 709)	mq.	2,0	100%	2,0
TOTALI	mq.	6,0		6,0

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2023**

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia: Magazzino

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 5,7 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Magazzini

Valore Euro/mq: Valore minimo 392 Euro/mq, Valore medio 548 Euro/mq, Valore massimo 703 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 006

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Vani deposito / w.c.	C2	6,0	€ 1.000,00	€ 6.000,00
			TOTALE	€ 6.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 006	€ 6.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.600,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 129,32
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 006 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 3.970,68
arrotondato	€ 4.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 25/05/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza Lotto 6
- 3) Planimetria catastale Lotto 6_sub 706
- 4) Planimetria catastale Lotto 6_sub 707
- 5) Planimetria catastale Lotto 6_sub 708
- 6) Planimetria catastale Lotto 6_sub 709
- 7) Visura catastale Lotto 6_sub 706
- 8) Visura catastale Lotto 6_sub 707
- 9) Visura catastale Lotto 6_sub 708
- 10) Visura catastale Lotto 6_sub 709
- 11) Estratto di mappa
- 12) Comunicazione Ag. Entrate insussistenza contratti di locazione
- 13) Ispezioni ipotecarie
- 14) Licenza Occupazione 1973 + Licenze Edilizie 1956
- 15) Licenze Edilizie 1958
- 16) Disegni progetto 1956 - 1958
- 17) Relazione dell'Amministratore del Condominio; spese condominiali insolute.
- 18) Regolamento di condominio.
- 19) Certificazione impianto elettrico condominiale.
- 20) Richiesta di delucidazioni all'Amministratore del Condominio
- 21) Documentazione Fotografica Lotto 6