

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 115/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 8

Milano (MI), via Privata Ebro 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 8

Bene in MILANO (MI) via Privata EBRO 9

Categoria: C3 [**Laboratorio** per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio 550, **particella 157, subalterno 23** graffati alla **particella 159, subalterno 2**

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 all'immobile in oggetto che è risultato occupato 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 6)

Comproprietari

NO

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 87.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 8**(Laboratorio)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Milano (MI), con accesso dal civico n. 9 della via Privata Ebro, n. 1 laboratorio posto al piano interrato di un fabbricato interno, insistente sulla particella 157, facente parte del compendio residenziale che prospetta sulla via privata Ebro, e costituito da un locale, avente soprastante un lucernario, con annesso, a corpo staccato al piano terra, vano di servizio insistente sulla particella 159; all'interno del laboratorio è stato realizzato un soppalco di circa 12 mq con altezza interna di 2,2 m circa, avente struttura metallica, e collegato con il piano di calpestio del laboratorio mediante una scala ad una rampa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

IMMOBILI DISTINTI AI 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 e 5)

Intestato a:

L'immobile pignorato risulta di proprietà di:

beni con **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei**

Comune di MILANO

Dati Catastali: foglio 550, **particella 157, subalterno 23** graffiati alla **particella 159, subalterno 2**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 68 m², superficie catastale 75 m², rendita catastale Euro 238,81.

Indirizzo: VIA PRIVATA EBRO n. 9 Piano T-S1.

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

1.4. Coerenze

- del laboratorio: a nord mappali 156 e 155, ad est mappali 300 e 159, a sud passo carraio e sub. 20, ad ovest sub. 20 e parti comuni;

- del gabinetto: a nord parti comuni da due lati, a est mappale 300, a sud altro gabinetto, ad ovest parti comuni.

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 A 51.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Il laboratorio in oggetto è posto al piano interrato di un fabbricato (insistente sulla particella 157) interno al compendio residenziale avente accesso dal civico n. 9 di via Ebro, ed è costituito da un locale, avente soprastante un lucernario, con annesso, a corpo staccato al piano terra, vano di servizio insistente sulla particella 159; all'interno del laboratorio è stato realizzato

un soppalco di circa 12 mq con altezza interna di 2,2 m circa, avente struttura metallica, e collegato con il piano di calpestio del laboratorio mediante una scala ad una rampa.

- 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

Laboratorio:

- esposizione: unica;
- porta di accesso: porta metallica a doppia anta con specchiature di vetro;
- infissi esterni: serramenti metallici con vetri semplice; è presente un lucernario;
- sistema di oscuramento: assente;
- porte interne: nello spazio sotto la superficie soppalcata è presente una porta a scorrere con specchiature di vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- impianto citofonico: presente;
- pavimenti: in gres rosso;
- impianto elettrico: esterno;
- impianto idrico: è presente un lavabo;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa tipo "thema" più tubi alettati;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizio igienico: in corpo staccato, vedi descrizione sotto;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza del laboratorio: varia da 4,27 m circa a 4,38 m circa;
- condizioni generali: sufficienti.

Servizio igienico in corpo staccato al piano terra:

Si segnala che nel piccolo vano di pertinenza del laboratorio in oggetto, e che sulla planimetria catastale è stato individuato come w.c., è stato rimosso l'apparecchio sanitario e che il suddetto vano allo stato attuale viene utilizzato come archivio / deposito;

Si segnala che il suddetto vano di pertinenza del laboratorio in oggetto risulta occupato da scaffalature ed oggetti di vario genere che impediscono di fatto l'accesso al vano per effettuare le verifiche del caso.

- porta di accesso: assente;
- pareti: le pareti sono rivestite in tessere di ceramica;
- altezza del vano: 1,85 m circa (il vano risulta occupato da scaffalature ed oggetti di vario genere);
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il laboratorio in oggetto è posto al piano interrato di un fabbricato (insistente sulla particella 157) interno al compendio residenziale avente accesso dal civico n. 9 di via Ebro, ed è costituito da un locale, avente soprastante un lucernario, con annesso, a corpo staccato al piano terra, vano di servizio insistente sulla particella 159; all'interno del laboratorio è stato realizzato

un soppalco di circa 12 mq con altezza interna di 2,2 m circa, avente struttura metallica, e collegato con il piano di calpestio del laboratorio mediante una scala ad una rampa.

L'immobile 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:

L'unità immobiliare in oggetto, in base alla visura effettuata presso il Catasto Energetico, risulta priva 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 all'immobile in oggetto che è risultato occupato 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 6)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di:

-

_____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione dei
in forza di **atto di donazione** da parte dei signori _____

■, effettuata con atto in autentica del Notaio Giorgio Grignani in data **11/06/1994** (ante ventennio), repertorio n. 26795/9844, **trascritto** a Milano 1 con nota in data 20/06/1994 ai n.ri 23398/15063,

Oggetto del suddetto atto è l'unità immobiliare distinta al NCEU di Milano al foglio 550, particella 157, subalterno 21 poi soppressa e che ha originato l'unità n oggetto distinta al NCEU di Milano al foglio 550, particella 157, subalterno 23 graffati alla particella 159, subalterno 2.

Allegato 2: atto di provenienza (donazione).

4.2. Precedenti proprietari

- Al **ventennio** l'unità immobiliare in oggetto risultava di:

Proprietà per 1/1 di:

coniugati in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 di piena proprietà per ciascuno.

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 7), 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**

1

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

- 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

4^A IPOTECA DEL 2013

Ipoteca volontaria

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

Ipoteca giudiziale assente

Ipoteca legale assente

• Pignoramenti

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 ex Vettabbia Milano.

Proprietà intestata a

Si precisa che la gestione del condominio va: Periodo di gestione dal 1° aprile 2024 al 31 marzo 2025.

Nota dell'Amministratore:

"L'attuale manutentore non ha ancora fornito i dati relativi alle letture dei consumi volontari del riscaldamento di ogni unità immobiliare. Non è quindi possibile redigere la corretta ripartizione delle spese di riscaldamento della gestione 23/24.

Ho quindi effettuato una stima in base ai dati relativi alla gestione 2022/2023.

Faccio altresì presente che è in atto una discussione interna al condominio in merito alla ripartizione delle spese di riscaldamento in quanto nelle proprietà sono presenti dei radiatori alettati, privi di ripartitore (impossibilità di posa). La società che aveva in carico la lettura dei ripartitori aveva stimato dei consumi in base alla norma uni 10200; questo è stato oggetto di riserve assembleari, che hanno portato a deliberare la rivasitazione degli addebiti riguardanti l'addebito del consumo diretto dei radiatori alettati.

Per questo motivo ho dovuto rielaborare rendiconti dalla gestione 2016/2017 alla gestione 2022/2023, documenti che saranno allegati alla prossima convocazione d'assemblea per le delibere del caso.

Riporto pertanto i dati relativi alle due ipotesi in esame"

Stima consumo inclusi tubi alettati

- i millesimi di proprietà: 63,00
- i millesimi di riscaldamento: 102,250/1000,000

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

Spese insolute gestione 2022/2023 e 2023/2024: Euro 8.503,69 (importo stimato)

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 3.343,56 (Stimata sulla base della precedente gestione)

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a: Totale spese scadute ed insolute: Euro 17.054,38 (E' compresa la gestione 2023/2024 stimata per le note sopra esposte).

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a: sono state deliberate opere straordinarie ed incarico ad un professionista per il CIS, senza stanziamento fondi.

Stima consumo esclusi tubi alettati

- i millesimi di proprietà: 63,00
- i millesimi di riscaldamento: 102,250/1000,000

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

Spese insolute gestione 2022/2023 e 2023/2024: Euro 7.095,09 (importo stimato)

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a Euro 3.343,56 (Stimata sulla base della precedente gestione)

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a: Totale spese scadute ed insolute: Euro 12.833,97 (E' compresa la gestione 2023/2024 stimata per le note sopra esposte).

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a: sono state deliberate opere straordinarie ed incarico ad un professionista per il CIS, senza stanziamento fondi.

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 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.

Allegato 12: relazione dell'Amministratore del Condominio; spese condominiali insolute.

Allegato 13: regolamento di condominio.

Allegato 14: certificazione impianto elettrico condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- NO per il laboratorio in quanto si evidenzia che all'ingresso dello stesso è presente un doppio gradino che impedisce l'accesso alle persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle (il gradino potrebbe essere superato con l'ausilio di una piccola pedana che facilita il superamento del dislivello);

- NO per il servizio al piano terra in quanto per raggiungerlo è necessario percorrere una scala ripida e stretta non dotata di servo scala; date le piccole dimensioni del vano lo stesso non è fruibile nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

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 è parte l'unità immobiliare 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 8, 9, 10

Con riferimento all'immobile in oggetto è stata rilasciata:

- **CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE N. 2664 del 28/10/2002**, Atti 150519.400/1987, per le seguenti opere:

REALIZZAZIONE DI LABORATORIO AL PIANO SEMINTERRATO.

Contestualmente alla CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE N. 2664 del 28/10/2002, è stata rilasciata la "**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER CONCESSIONI IN SANATORIA**" N. 2664 del 28/10/2002, Atti 150519.400/1987.

Allegato 11

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 8

- Contestualmente alla CONCESSIONE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE N. 2664 del 28/10/2002, è stata rilasciata la "**CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' – AGIBILITA' PER CONCESSIONI IN SANATORIA**" N. 2664 del 28/10/2002, Atti 150519.400/1987.

Allegato 11

7.2. Conformità edilizia.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto del laboratorio in oggetto, si segnalano alcune difformità e non corrispondenza con il disegno di progetto, come qui di seguito meglio specificato.

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto si è riscontrato che all'interno del laboratorio è stato realizzato un soppalco di circa 12 mq, con altezza interna di 2,2 m circa, avente struttura metallica, e collegato con il piano di calpestio del laboratorio mediante una scala ad una rampa; si segnala che il suddetto soppalco non risulta rappresentato sui disegni di progetto degli atti di fabbrica e nemmeno sui disegni di progetto della Concessione in Sanatoria del 2002;

- nello stato di fatto l'altezza interna misurata varia da 4,27 m circa a 4,38 m circa in contrasto con l'altezza interna di 4,20 m indicata sul disegno di progetto della Concessione in Sanatoria del 2002.

Si segnala che l'altezza interna misurata del vano di deposito, e di pertinenza del laboratorio in oggetto, e indicato sulla planimetria catastale come w.c., è pari a 1,85 m circa, in contrasto con l'altezza interna di 2,40 prevista dal vigente regolamento edilizio.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario ripristinare lo stato di progetto e rimuovere la superficie soppalcata e la relativa scala.

Costi stimati: € 1.500,00.

Nota bene: si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia.

In merito alla verifica se 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.L. 178/2020", si è riscontrato che i titoli originari di legittimazione dei fabbricati di cui sono parte gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva non sono stati rilasciati ad un ente per l'edilizia popolare ma bensì a soggetto privato e che in base ai suddetti titoli non si ha evidenza di riconnessione ad eventuale regime di convenzione e/o atto convenzionale.

7.3. Conformità catastale.

Alla data del sopralluogo e con riferimento allo stato dei luoghi ed allo stato di fatto del laboratorio in oggetto si segnala la seguente difformità e non corrispondenza con la planimetria catastale, come qui di seguito meglio specificato.

Le difformità riscontrate sono:

- nello stato di fatto la parete che divide il laboratorio in oggetto dall'adiacente laboratorio (identificato catastalmente agli atti con il mappale 157 sub graffato al mappale 159 sub. 1, ovvero il Lotto 7), risulta spostata rispetto alla parete disegnata sulla planimetria catastale tanto che il laborato-

rio in oggetto, così come rappresentato sulla planimetria catastale, risulta meno ampio rispetto allo stato di fatto;

- nello stato di fatto l'altezza interna misurata varia da 4,27 m circa a 4,38 m circa in contrasto con l'altezza interna di 3,20 m indicata sulla planimetria catastale; anche per il vano di servizio l'altezza interna misurata risulta inferiore all'altezza interna di 2,50 m indicata sulla planimetria catastale;

Sono regolarizzabili mediante: dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio, come meglio specificato al par. 7.2, si dovrà aggiornare la planimetria 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
Laboratorio	mq.	78,0	100%	78,0
Servizio	mq.	1,0	60%	0,6
TOTALE	mq.	79,0		78,6

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,3 / prezzo max. 8,2 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Valore Euro/mq: Valore minimo 819 Euro/mq, Valore medio 1.092 Euro/mq, Valore massimo 1.366 Euro/mq

- Agenzie immobiliari di zona

9.3. Valutazione LOTTO 008

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	78,6	€ 1.300,00	€ 102.180,00
			TOTALE	€ 102.180,00

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 008	€ 102.180,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.109,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.900,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 8.503,69
Decurtazione per stato occupativo:	€ 0,00
non risultano registrati contratti di locazione	

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 008 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 86.667,31
arrotondato	€ 87.000,00

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) Atto di Donazione Lotto 8
- 3) Planimetria catastale Lotto 8
- 4) Visura catastale storica Lotto 8
- 5) Estratto di mappa
- 6) Comunicazione Ag. Entrate insussistenza contratti di locazione
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Licenza Occupazione 1973 + Licenze Edilizie 1956
- 9) Licenze Edilizie 1958
- 10) Disegni progetto 1956 – 1958
- 11) Concessione in Sanatoria 2664 del 28/10/2002
- 12) Relazione dell'Amministratore del Condominio
- 13) Regolamento di condominio
- 14) Certificazione impianto elettrico condominiale
- 15) Documentazione Fotografica Lotto 8