

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### RG. 1640/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa I. Chieffo**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare (residenziale)

in Milano



**Arch. Stefania Lucchini**

**Via Rosmini 5/C- 20015 Parabiago (MI)**

**Tel. e Fax +39 03311745013 - Cell. +39 3476415553**

**e-mail: [archstefanialucchini@libero.it](mailto:archstefanialucchini@libero.it) - pec: [stefania.lucchini@archiworldpec.it](mailto:stefania.lucchini@archiworldpec.it)**

**albo Architetti Lodi n.254 albo periti Tribunale N. 1007**

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Milano via L. Montegani n. 21.**

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare].

Dati Catastali: foglio N. **580** particella N.**47** subalterno N.**36**

#### Corpo B

Beni in: **nessun accessorio presente censito**

Categoria: XXX [XXXX]

Dati Catastali: foglio X, particella X, subalterno X,

### Stato occupativo

Corpo A: OCCUPATO DALLA DEBITRICE, usufruito a residenza

Corpo B: **nessun accessorio presente censito**

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 89.500,00

da occupato: € XXXXXXXX

**LOTTO001**

(unità immobiliare)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano via L. Montegani n. 21, trattasi attualmente di APPARTAMENTO posto al piano 5° sottotetto, composto da due locali con parete cottura oltre ad un servizio; è presente altresì un piccolo lastrico solare ( non di proprietà) accessibile con scala a pioli dall'interno dell'unità.

**Nota perito=** dall'atto di compravendita si evince: " **è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell' art. 1117 del C.C. e la quota di 1/2 del piccolo servizio posto sulla scala, in comproprietà con l'altra unità al piano.**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 46,00** (1)

(1) per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di ~~DRAGOTTO LUCIANA~~, nata a Genova il 30/12/1964 - C.F. DRGLGN64T70D969E

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio come segue:**

Intestati: ~~DRAGOTTO LUCIANA~~ Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.580, part.47 sub.36**

dati classamento: categoria A4; classe 3; Consistenza 2vani; Superficie catastale 52mq; Piano 5; rendita € 185,92 (superficie catastale escluse aree scoperte 52mq)

Indirizzo: Via L. Montegani n. 21

**1.4. Coerenze in contorno** come da atto notarile:

vano scala, cortile, proprietà di terzi, Via Montegani, appartamento di proprietà di terzi;

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

Nessuna

**CORPO: B NON PRESENTE****1.1. Descrizione del bene: Nessuno****1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato: Nessuno****1.3 Identificati al catasto Fabbricati /Terreni: Nessuno****1.4 Coerenze: Nessuno****1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuno**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: PERIFERICA-ZONA STADERA-

Destinazione: residenziale con attività commerciali al piano terra

Tipologia prevalente: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: adeguati per le primarie necessità

Principali collegamenti pubblici: autobus n.3 a breve distanza

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziali e strade extra urbane

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(desunte dalle pratiche catastale se presenti)*

Caratteristiche strutturali:

Edificio di cinque piani fuori terra con piano sottotetto e probabile piano interrato costruito a cavallo fra la fine degli anni "20 e l'inizio degli anni "30.

- struttura: non verificabile
- facciate: lapidea, cemento stollato ( o similare) al piano terra lungo la via Montegani, internamente facciata tinteggiata (fronte corte)
- accesso: presente portone in ferro e vetro posto sul fabbricato adiacente;
- scala B condominiale:
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: a vista discrete, buone sul fronte strada.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne come da attuali finiture interne/e relazioni tecniche strutturali (se presenti allegate alle P.E) UNITA' IMM.RE

Componenti edilizie e costruttive:

Appartamento al piano sottotetto, posto al piano 5°, ATTUALMENTE composto da un locale giorno con parete attrezzata, un bagno (senza antibagno) ed un locale notte. Presente sul ballatoio in quota parte (1/2) piccolo locale bagno composto da un wc ed una mezza vasca. (la proprietà riferisce non usufruibile).

**Corpo A:**

UNITA' IMMOBILIARE:

- esposizione: doppio affaccio (velux su Via Montegani, aperture finestrate sulla corte;
- pareti: tinteggiate, presenza di rivestimento in ceramica nel locale bagno - ad altezza cm 188 c.; lato cottura rivestimento presente solo un lato più un risvolto posto a partire da 60 cm c. dal piano lavoro/cottura. NON PRESENTE FORO PREDISPOSIZIONE FORO CAPPA CUCINA A GAS ;
- pavimenti: ceramica e legno;
- infissi esterni: in legno con vetro, senza protezioni esterne, presente un parapetto alla finestra di dimensioni inferiori alle normative vigenti;
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: legno o similare POSATA SOLO IN BAGNO (mancante in camera);
- la proprietà riferisce di infiltrazioni presenti sotto il solaio della zona cottura , intorno alla porta finestra ed intorno al lucernaio del bagno.

Impianti:

tutti da verificare/accertare nessuna certificazione di conformità impianti o dichiarazione di rispondenza presente.

- imp. citofonico: presente ma non funzionante (come evidenziato il giorno del sopr) imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: presente , autonomo, termoarredo in bagno ;
- acqua calda sanitaria: presente (unica caldaia);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, più tre apparecchi ( doccia);
- impianto di condizionamento: presente (split e unità esterna verrà asportata dalla proprietà); impianto da verificare;
- altezza dei locali: locale giorno 305 cm c. sotto porzione ribassata cm 182 c., nel locale notte si rileva altezza minima di cm 113 c. ed altezza massima ove rilevata cm 252 c.
- condizioni generali : a vista discrete

**Corpo B NON PRESENTE**

**2.4. Breve descrizione della zona**

Il quartiere Stadera è un quartiere di Milano, appartenente al Municipio 5.

Si trova nella zona sud della città, nella zona delimitata dal Naviglio Pavese a ovest, dal viale Giovanni da Cermenate a nord e dal quartiere Chiesa Rossa a sud e a est

**2.5. Certificazioni energetiche:**

il bene oggetto di stima non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Richiamati il decreto della Regione Lombardia 30.07.2015 n.6480, la delibera della Giunta Regione Lombardia 17.07.2015 n. 3668, l'art.3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e l'art.1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 trattandosi di procedura esecutiva singola , non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

MANCANTI per tutte le tipologia di impianti

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Mancante

---

**3 STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con la presenza del Custode Giudiziario Avv. Laura Battaglia, l' unità è stato rinvenuta occupata dalla debitrice.

**Esistenza contratti di locazione**

**NON Risultano** contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura in capo all'esecutato, in qualità di dante causa, come verificato: dall'interrogazione dell'anagrafe tributaria dell' Agenzia delle Entrate di Milano (ufficio provinciale di Magenta MI-) –doc.all-

Il bene verrà valutato giuridicamente libero.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

Sig.ra **BRIGITTA LUCIANA** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La Sig.ra **BRIGITTA LUCIANA** ha acquistato il bene dalla Sig.ra **RACCOMPAZZA** in forza di scrittura privata in data **28.04.2006** al Rep N.69.135, Racc. 6794 a firma del Dott. Paolo De Martinis (notaio in Settimo Mil.se –MI-); registrato a Milano il 28.04.2006 al n. 6994 serie 1T; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 02.05.2006 ai nn. 33759/18950.

**Proprietario dal 28.04.2006 ad oggi;**

**Nota perito=** si segnala che la certificazione notarile riporta la data di stipula atto del 10.04.2006, l'atto completo acquisito dalla scrivente riporta la data del 28.04.2006.

### 4.2. Precedenti proprietari

Con atto di compravendita a rogito Notaio A. Varsallone ( in San Giuliano M.se) in data **25.06.1998** rep. 45114, racc. 3238 registrato il 13.07.1998 al n. 015454, Serie 2V; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 27.06.1998 ai nn. 26123/18269 la Sig.ra **RACCOMPAZZA** ha acquistato il bene dai Sigg. **FONDIARIUGIERO**  
**Proprietaria dal 25.06.1998 al 28.04.2006;**

Con atto di compravendita a rogito Notaio G. Rescio ( in Milano) in data **06.03.1996** rep. 6729, racc. 1339 registrato il 15.03.1996 al n. 005992, Serie 1V; trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 22.03.1996 ai nn. 10763/8204 i Sigg. **FONDIARIUGIERO**  
**Proprietari dal 06.03.1996 al 25.06.1998;**

Con scrittura privata a rogito Notaio Barengli (in Milano) in data **30.12.1986** rep. 54678, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 30.01.1987 ai nn. 7805/6183 la Sig.ra **RACCOMPAZZA** acquista il bene dalla Sig.ra **MAJ NADIA**.  
**Proprietaria dal 30.12.1986 al 06.03.1996;**

Con atto di compravendita a rogito Notaio Barengli (in Milano) in data **01.03.1985** rep. 47327/5805, trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 28.03.1985 ai nn. 10920/8345 la Sig.ra **MAJ NADIA** acquista il bene dai Sigg. **ANNARCA FELICE**.  
**Proprietaria dal 01.03.1985 al 30.12.1986;**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 16.12.2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 12.10.2020 e 25.11.2021) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

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

• **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria** iscritta il **02.05.2006** ai nn. 33760/7033 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio De Martinis Paolo in data 10.04.2006 al Rep. N. 69136/6795.

A FAVORE DI **STANGE FINANCE SPA** (sede in Milano, Via Borromei, 5 CF=**03367430968**)  
**CONTRO LA SIG.RA DRAGOTTO LUCIANA**

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, tempo di esigibilità del vincolo anni 30

Grava: fg . 580, mapp. 47, sub. 36;

-----  
**ipoteca legale** iscritta il **08.04.2010** ai nn. 19630/4227 derivante da RUOLO ART. 77 DEL DPR N.602 DEL 1973 in data 31.03.2010 rep. 6932/68;

a favore di **EGUITALIA ESATRI SPA**  
**contro SIG.RA DRAGOTTO LUCIANA**

Grava: fg . 580, mapp. 47 , sub. 36;

Importo ipoteca € 26.087,22 di cui € 13.043,61 di capitale.

**Nota perito: Annotazione n. 5830 del 25.05.2020 CANCELLAZIONE TOTALE**

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del **28.10.2019** rep. 28498/2019 trascritto il 11.12.2019 ai nn. 93030/63848 contro SIG.RA **DRAGOTTO LUCIANA** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di **STANGE FINANCE SPA** con sede in MILANO -c.f. 03367430968

Grava: fg . 580, mapp. 47, sub. 13;

• **Altre trascrizioni**

**NESSUNA**

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

**Atto di Intervento a favore di : AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro SIG.RA DRAGOTTO LUCIANA per un credito segnalato in atti di € 3.276,63; depositato in data 21.02.2020**

-----  
**Nota perito=** dall'atto di compravendita si evince: " è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e la quota di 1/2 del piccolo servizio posto sulla scala, in comproprietà con l'altra unità al piano.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo **STUDIO SACIM** con sede in Milano che ha fornito le informazione che seguono: "

Denominazione del complesso residenziale: Condominio Via Montegani, 21 Milano

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,70/1000

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile (gestione 20/21)	€ 468,23
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: (€ 253,23 quale rata n. 2 e n.3 -gest. 20/21-)	€ 253,23
come da prospetto inviato dall'amministrazione condominiale alla data del 01.10.21	
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del ..... gravanti sull'immobile per cause in corso: causa verso altro condomino	€ /nessuno

**Regolamento di condominio:** presente ed allegato

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Dall'atto di compravendita si evince: *è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e la quota di 1/2 del piccolo servizio posto sulla scala, in comproprietà con l'altra unità al piano.*

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No (senza presenza di ascensore)

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in data 05.02.2020 (data pubblicazione BURL) risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile NON è conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio. ( si veda precisazioni ai capitoli dedicati)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

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

Dall'atto di compravendita all'art. 7 si evince: "

- che la costruzione della porzione immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967;

- che dopo sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria in assenza di provvedimento edilizio per le quali è stata rilasciata dal comune di Milano C.E. in Sanatoria in data 08.05.2003 n. 10859.

- e che successivamente ancora non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria.

- La parte venditrice dichiara inoltre che sulla porzione immobiliare in oggetto non è stato effettuato alcun intervento ai sensi dell'art. 24 comma 2, lettere b) e c), del DPR n.380/2001".

**La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano in base anche alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione -doc.all-:**

Dall'analisi degli atti di fabbrica è emerso che i progetti sono stati presentati

il 25.6.1929 ATTI N. 106633/21688 (tipo popolare) per la costruzione principale;  
il 21.9.1929 ATTI N. 150009/31565 (tipo popolare) per il primo sopralzo;  
il 26.11.1929 ATTI N. 190519/40723 (tipo popolare) per il secondo sopralzo;

I relativi nulla osta sono stati rilasciati rispettivamente il:

20.08.29 (atti 106633/21688)

15.10.29 (atti 150009/31565)

15.01.30 (atti 190519/40723)

**Nota perito=** si segnala che all'interno del fascicolo 25.6.1929 ATTI N. 106633/21688 è presente un elaborato grafico rappresentante il piano sottotetto per formazione abbaini; sulla tavola nessuna data di riferimento.

Dall'analisi dei fascicoli degli atti di fabbrica ( doc.all) è emerso che:

al fascicolo del 21.9.1929 ATTI N. 150009/31565 (tipo popolare) per il primo sopralzo  
è allegato un elaborato grafico di sezione

al fascicolo del 26.11.1929 ATTI N. 190519/40723 (tipo popolare) per il secondo sopralzo;  
è allegato un elaborato grafico di sezione

**La licenza di abitabilità (o licenza di occupazione) è stata rilasciata complessivamente per tutto lo stabile con decorrenza dal 7.3.1933 con ATTI N. 99545/17102 del 1932 N.215.**

• **LICENZA DI OCCUPAZIONE del 07.03.1933**

A seguito di Nulla Osta in data 16.8.29-10.10.29-03.01.30 (atti 106633/29; 150009/29; 190519/29  
Nulla osta siano occupati i locali dello stabile a far data dal 07.03.1933 :

Fra gli altri : **Nuovi a piano 5° n. 5 locali ad uso abitazione**

• **P.E CONDONO EDILIZIO PG N. 0686260408/1986** per lavori di: Trasformazione di due locali so-  
ltaio in abitazione .

Intestata alla SIG.RA MAI NADIA , protocollata al n. 427118 del 19.12.1986

Tra i documenti acquisiti, fra gli altri si segnala:

- Domanda in sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28.02.1985 n.47

- Elaborato grafico

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e relazione

- Bollettini (2) pagamento oblazione

- Aggiornamento catastale

- Avviso di emissione di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 427118.400/86 in data 19.12.86  
del 08.05.2003 per le seguenti opere: **Ampliamento di appartamento al piano quinto me-**  
**dante la trasformazione di due locali sottotetto in locali abitabili per mq 25,10 (S.U.)**

Intestata alla SIG.RA MAI NADIA

**Nota perito=** (si segnala che a far data del 08.05.2003 la Sig.ra Mai Nadia non era già più proprietaria).  
*Prescrizioni allegate:* “

*La concessione in sanatoria dovrà essere ritirata unitamente alla certificazione di agi-*  
*bilità speciale ed è subordinata al pagamento in contanti di Euro 176,27.*

**Nota perito= a seguito di colloquio con il tecnico comunale lo stesso riferisce che la sanatoria**  
**NON E' MAI STATA RITIRATA ne dall'intestataria ne da un delegato.**

- Non firmata risulta anche essere il seguente documento:

DICHIARAZIONE NECESSARIA AL RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' SPECIA  
LE (intestata a MAI NADIA)

- **Rilascio Concessione in Sanatoria per opere edilizie del 08.05.2003 n. 10859 (documento**  
**non ritirato)**

Riferito limitatamente a corpo unico

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del MUNICIPIO 5 Comune di Mi-  
lano in base alle su indicate indicazioni ha prodotto la seguente documentazione:  
con mail del 15 marzo 2021 il municipio riferisce: in merito ai dati da voi forniti nulla risulta es

sere stato depositato presso gli uffici del Municipio 5 . (doc. all.)

## 7.2. Conformità edilizia:

Conformità urbanistico edilizia: **non riscontrata**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi con la planimetria del CONDONO EDILIZIO (la quale risulta solo parzialmente quotata) sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

### **UNITA' IMMOBILIARE:**

- difformità nelle quote rilevate, difformità murarie, difformità nella distribuzione/destinazione e consistenza degli spazi;
  - rispetto alla distribuzione compositiva dell'elaborato grafico rappresentato nella pratica del Condono l' attuale distribuzione non risulta conforme
  - il locale camera ha una consistenza differente;
  - la velux presenta una dimensione e collocazione differente
  - la trave ribassata parrebbe risultare in posizione diversa;
  - fra il tavolato della camera a separazione con il locale giorno sono state eseguite delle aperture ( non a tutta altezza) e l ingresso al locale notte è stato traslato; nella camera si rilevano altezze di cm 113 c. (minima) altezza 252 c. ( massima) ; altezza sotto trave cm 160 c.
  - il locale bagno ( composto da 4 apparecchi) presenta in loco l ingresso verso il soggiorno e non verso la parete fronte cucina, come autorizzato, determinando di fatto la mancanza del disimpegno.
  - attualmente il locale cucina è a vista, integrato nella maggior consistenza del locale giorno.
  - tutte le velux e le aperture finestrate nella rappresentazione grafica della pratica del condono non sono quotate, si segnala che risulta tamponata la velux posata nel locale cucina della tavola del condono, sul punto in loco la scrivente ha rinvenuto un rivestimento perlinato non ispezionabile, ed una porzione di solaio inclinato.
  - non sono rappresentate sulla tavola di condono le porzioni murarie per la composizione della cucina in muratura
  - la tavola di condono nella sezione raffigura la presenza( come in loco) dell' apertura finestrata dell'abbaino ed il relativo terrazzino (questo non di proprietà)
- Sul Punto la scrivente ha richiesto delucidazioni all'amministratore condominiale e la fornitura di eventuali planimetrie, di riscontro lo stesso riferisce di non possedere nessuna documentazione, nessuna altra informazione fornita (doc. all).
- La tavola di sezione indica altezze interne in soggiorno ( locale giorno) di cm 306 in loco rilevata altezza di cm 305 c.
  - nel locale bagno si rileva un altezza di cm 284/183 circa ( nessuna altezza rilevabile dalle tavole di condono); nella zona cottura si rileva in loco un altezza di cm 180 sulla tavola di condono l' altezza riportata è di cm 180.
  - dovranno essere verificati tutti gli ispessimenti murari se di natura architettonica o strutturali con eventuale produzione di relazione statica o di certificazione di idoneità statica
- Nota perito=** si rileva locale giorno con RAI insufficienti, altezza parapetto finestra zona cottura cm 85 c., aperture/porte ingresso locale notte e bagno inferiori a cm 080/210, presenza di gradino altezza cm 17 in bagno, porta non posata nel locale notte; il locale bagno ha una superficie di cm 2.46 c..

**AGIBILITA': AGIBILITA' SPECIALE allegata all'autorizzazione in Sanatoria (entrambi le autorizzazioni non sono state ritirate).**

A seguito di colloquio con il tecnico comunale lo stesso riferisce che la documentazione di autorizzazione dovrà essere preventivamente ritirata, eventuali spese, diritti di segreteria o istanze di voltura sono già state conteggiate nella proposta del valore di cessione. Qualora lo stato dei luoghi non risulti sanabile o regolarizzabile con opere si dovrà ripristinare l'intera unità alla regolarizzazione del CONDONO EDILIZIO.

**Nota perito IMPORTANTE:** si segnala che il rilascio dell'agibilità allegata alla pratica del condono-ANNO 2003- (così come l'autorizzazione in sanatoria) è riferita alla conformità della documentazione prodotta nel CONDONO, anche la planimetria catastale a suo tempo allegata è da considerarsi documentazione a perfezionamento del CONDONO ( doc. all). Attualmente in banca dati la planimetria presente è datata 1997, pertanto l'unità ha subito una variazione dello stato dei luoghi senza però aver presentato nessuna pratica edilizia, ma SOLO UN'AGGIORNAMENTO CATASTALE risultato insufficiente e non garante per una regolarità edilizia. Si segnala che la scrivente ha richiesto al comune di Milano ufficio visure, oltre agli atti di fabbrica e le pratiche segnalate in atti (rogiti) anche le eventuali pratiche prodotte nel decennio riscontrato alla probabile trasformazione edilizia che ha generato la scheda attuale in banca dati, negativo è stato il riscontro ( comunicazione dedicata all.ta).

#### Regolarizzazione :

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione/istruttoria della pratica da determinarsi dall'amministrazione comunale o dall'agenzia delle entrate)

Costo professionista: € 3.000,00

Totali costi oneri/professionali € 4.000,00 circa

**Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità.**

**Nota perito=** si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori ( se presenti) andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

#### **Nota perito:**

si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di segnalazioni tecniche come in narrativa esposto, tutte le questioni sopra evidenziate, se non esaustive dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l'aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante).

Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria.

(spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica )

Per le difformità che possono interessare **parti comuni** è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale ( spese già considerate nella proposta di cessione).

### 7.3. Conformità catastale

Conformità catastale: **non riscontrata**

#### **Nota:**

#### **Unità Immobiliare:**

scheda catastale presentata il 12.12.1997 registrata all' UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE -MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA N.327945.1/1997

**NON** Presente elaborato planimetrico

**Nota perito=** ispezionati i luoghi di vertenza, analizzate le coerenze come da scheda catastale presente in banca dati che poi risultano essere le coerenze riportate negli atti di compravendita ed in

**particolare la coerenza: "appartamento di proprietà di terzi in loco si ravvisano la presenza di solai**

Dal confronto della planimetria rappresentante lo stato dei luoghi, a seguito di rilievo eseguito con la planimetria CATASTALE sono emerse le seguenti osservazioni /difformità:

**UNITA' IMMOBILIARE:**

**Premesso che, a fronte delle ricerche documentali effettuate, la planimetria presente in banca dati è stata redatta senza la preventiva autorizzazione edilizia si segnala:**

- difformità nella distribuzione interna, in particolare in loco risulta tamponato un ingresso all'attuale locale notte, nello stesso, sulla scheda si segnala un' altezza media di cm 200 in loco rilevata altezza media di circa 182 cm, altresì il locale si presume sia destinato a RIPOSTIGLIO (la planimetria riporta solo l'indicazione della lettera R) e non C di camera .
- la scheda rappresenta in posizione difforme la parete cottura, non viene definita la porzione di minor altezza solo segnalata la quota di cm 185 ( rilevati in loco cm 180), in loco rilevata altra posizione della parete cottura con realizzazione di basi in muratura
- il locale WC indicato sulla planimetria in loco è un bagno completo di 4 apparecchi dovrà essere eventualmente aggiornata la destinazione. ( in genere per WC si intende WC con lavabo o lavamani)
- dovranno essere aggiornate le coerenze

**Regolarizzazione:**

rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di **autorizzazione edilizia** o ripristino dello stato autorizzato; con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento)

- redazione di elaborato planimetrico se necessario ( costo già considerato nella proposta del valore di cessione, anche per eventuale regolarizzazione della porzione di terrazzino non di proprietà )
- eventuali regolarizzazioni in aggiornamento ( pro quota-condominiali) già considerate nel prezzo di cessione.

Costo professionista: € 500,00

**Nota perito:** la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il bene è identificato Il cortile identificato al mappale 48 del fg. 580 catastalmente è identificato a ENTE URBANO.

**Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell' aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

L'edificio è identificato, come indicato in visura, con il civico 21 piano 5°, ed in loco il civico è apposto in fregio alla facciata, in adiacenza al portone di ingresso che insiste su altro fabbricato . L'unità oggetto di relazione non presenta nessuna certificazione di conformità impiantistica-dichiarazione di rispondenza, discreto lo stato di manutenzione rilevato a vista.

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale. I vani accessori valutati a corpo .

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,0	100%	46,0
wc esterno (1/2)	a corpo	0,0	0%	0,0
		<b>46,0</b>		<b>46,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

### Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'unità immobiliare ed i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.)

hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità/uso rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% questo solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare con accessori (se presenti) è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo confrontati con le planimetrie autorizzative; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il tutto con considerazioni ed osservazioni alla tipologia e consistenza dell'unità, al taglio dei locali, **soprattutto: alle precisazioni tecnico amministrative già espresse, agli eventuali adeguamenti da eseguire, allo stato dei luoghi oltre al riferimento della zona di collocazione.**

## 9.2. Fonti d'informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano<sup>1</sup>, Ufficio Tecnico comune di Milano, Ufficio Condoni, Ufficio Tecnico Municipio 5; Anagrafe/Stato Civile comune di Milano; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare I° SEMESTRE doc.all. ; studio amministrativo condominiale: SAGIM (Milano)-, Offerte Immobiliari sul sito internet [www.trovit.it](http://www.trovit.it), oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	46,0	€ 1.950,00	€ 89.700,00
				<b>€ 89.700,00</b>

## 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 001	€ 89.700,00
Valore Lotto 001	€ 89.500,00A
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 85.000,00A
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 4.500,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 80.000,00A

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla 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

---

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

**Nota perito=** l'unità dovrà essere regolarizzata.

---

Il sottoscritto Arch. STEFANIA LUCCHINI 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.

Parabiago li: 28.011.2021

l'Esperto Nominato

**Architetto Stefania Lucchini**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Stefania Lucchini". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI - LODI" around the perimeter, and in the center, it reads "STEFANIA LUCCHINI" and "254".

**Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):**

- 1) Perizia e rilievo fotografico.  
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio certificati di residenza e storico/stato civile debitore
- 2) Richiesta/rilascio attestazioni/contratti agenzia delle entrate per eventuali contratti d'affitto registrati -doc. all-
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio tecnico del comune di Milano: PE allegate  
Atti di fabbrica-Condono edilizio-
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. De Martinis) Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita/Note di trascrizioni come da elenco passi di proprietà- Prodotte dal perito

- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie, Trascrizioni ed Iscrizioni
- 7) Richiesta/rilascio posizione condominiale
- 9) Estratto di mappa
- 9a) Elaborato planimetrico = non presente
- 10) Visura catastale aggiornata per soggetto e storica
- 11) Planimetria
- 13 APE (non presente)
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti

  
