

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

contro:

**OMISSIS**

**RG 284/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa. MARIA GABRIELLA MENNUNI**

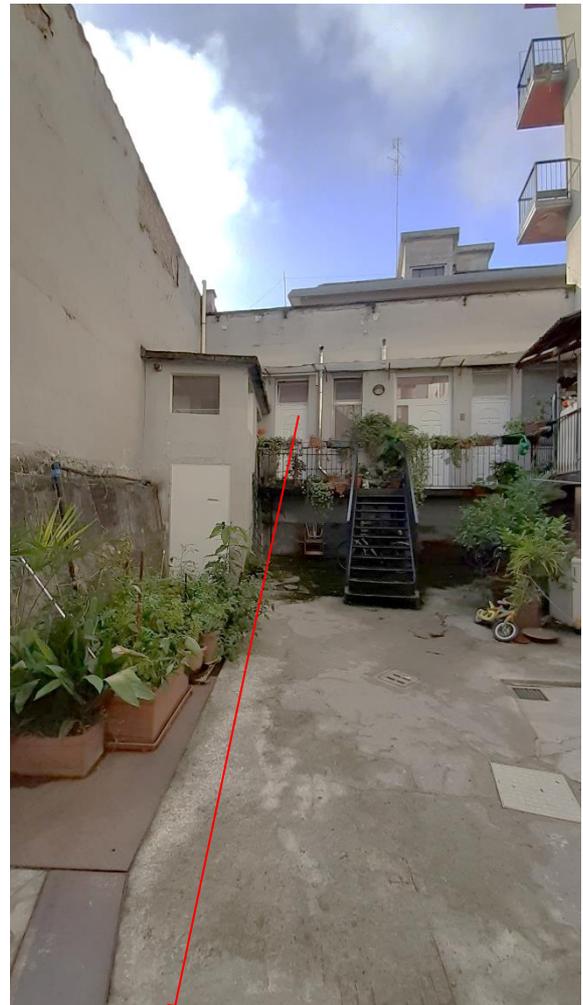
**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Unità immobiliari in Milano – VIA LUIGI MANZOTTI n. 6 piano: T-S1:

**LOTTO UNICO**– appartamento piano T + cantina piano S1 – **sub 702**



**Via L. MANZOTTI, 6 – fronte su strada**



**SUB 702 – cortile interno**



## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI

#### **LOTTO UNICO:**

#### **Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1**

Bene in Milano - VIA LUIGI MANZOTTI n. 6 piano: T-S1, appartamento + cantina

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **135**, particella **82**, **subalterno 702**

**NOTA BENE:** l'appartamento deriva da un cambio d'uso da laboratorio ad abitazione, ma ad oggi in Comune non risultano pagati gli oneri di monetizzazione richiesti per finalizzare il cambio d'uso.

### STATO OCCUPATIVO

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702:** al sopralluogo occupato dalla Sig.ra **OMISSIS**, eseguita e un figlio maggiorenne.

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano contratti registrati in essere

### COMPROPRIETARI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702:** Nessuno

### PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

**Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702**

**da liberi: € 48.000,00**

da occupati: non ricorre il caso



**Beni in Milano –VIA LUIGI MANZOTTI n. 6 piano: T-S1****LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****LOTTO UNICO:****CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 – SUB 702****Descrizione del bene**

In Comune di MILANO – Via Luigi Manzotti n. 6, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da un locale oltre servizi (ingresso/soggiorno/spazio cottura/letto, bagno con antibagno), una piccola loggia e una cantina al piano interrato.

**NOTA BENE:** l'appartamento deriva da un cambio d'uso da laboratorio ad abitazione, ma ad oggi in Comune non risultano pagati gli oneri di monetizzazione richiesti per finalizzare il cambio d'uso.

**1.1. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** coniugato in data 18.01.2020 successivamente alla data dell'atto di compravendita (27/07/2007), celibe alla data dell'atto di compravendita e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, nubile.

**LOMISSIS:** Residente in Sirone (LC) – Via Don F. Fimuli, 1– coniugato in data 18.01.2020 – regime: comunione legale dei beni ( **all. 1, 2,3,10**).

**QOMISSIS:** Residente in Milano (MI) – Via Don Luigi Minzotti, 6 – nubile – ( **all. 1, 2,3,10**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.5,7,8)**

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per **1/2**, **OMISSIS**, proprietà per **1/2**.

dati identificativi: foglio **135**, particella **82**, **subalterno 702**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 2 vani; sup. catastale 44 mq; rendita € 232,41

indirizzo: Comune di Milano, VIA LUIGI MANZOTTI n. 6 piano: T-S1;

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

**NOTA BENE:** in catasto l'unità ha come categoria "A/3" abitazione di tipo economico a seguito di cambio d'uso , ma ad oggi in Comune non risultano pagati gli oneri di monetizzazione richiesti per finalizzare il cambio d'uso.

**1.3. Coerenze**

Dell'appartamento: NORD cortile comune, SUD altra unità, EST altra unità, OVEST altra unità.

Della cantina: NORD corridoio comune, SUD altra unità, EST corridoio comune, OVEST Via Manzotti.

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

Nessuna.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale: Bovisa/Dergano

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus n. 70, fermata Via Imbonati, 20 a circa 400 m, metropolitana M3 – fermata Maciacchini a circa 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 a circa 21 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita ante 67, purtroppo in Comune gli atti di fabbrica risultano irreperibili (**all. 11**)

L'unità colpita da pignoramento è stata oggetto delle pratiche edilizie DIA N. 695 del 29.1.1999 con fine lavori il 3.6.1999, **DIA PG 182986/2006 del 24.2.2006 per cambio d'uso con opere, VARIANTE DIA PG 1112726/2006 DEL 28.11.2006** per cambio d'uso da laboratorio a residenza e frazionamento e **FINE LAVORI PG 1118131/2006 del 29.11.2006**

**NOTA BENE: l'appartamento deriva, quindi, da una pratica edilizia di cambio d'uso da laboratorio ad abitazione, ma ad oggi in Comune non risultano pagati gli oneri di monetizzazione richiesti per finalizzare il cambio d'uso.**

Le unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano T + cantina) sono situate nel corpo interno di una palazzina costituita da n. 4 piani fuori terra su strada, più un piano interrato, e n. 1 piano fuori terra nel corpo interno, nella zona a NORD di Milano, in Via Luigi Manzotti, 6, quartiere Bovisa/Dergano.

La facciata della palazzina interna è in parte rivestita in mosaico, in parte in intonaco, i serramenti sono in legno/alluminio con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Manzotti attraverso un portone in alluminio e vetro che conduce all'atrio e da questo si accede al cortile interno dove è situato l'appartamento.

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni 60 del secolo scorso

- struttura: travi e pilastri con tamponamenti in laterizio;
- facciate: mosaico;
- accesso: portone in alluminio e vetro;



- androne: pareti tinteggiate e decorate, pavimentazione in piastrelle;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12 fotografie)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da un locale oltre servizi (ingresso/soggiorno/spazio cottura/letto, bagno con antibagno), una piccola loggia e una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano T + cantina piano S1.

Il bene pignorato è costituito da:

#### **APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

##### Appartamento

- esposizione: monoaffaccio a sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas nella piccola loggia;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: composto da antibagno e bagno attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da mt 2,15 circa a mt 3,40 circa;
- condizioni generali: scarse.

**NOTA BENE:** i soffitti del bagno e dell'area dove si ha l'angolo cottura presentano gravi infiltrazioni d'acqua, probabilmente derivanti dalla mancata o scorretta impermeabilizzazione dei lastrici a copertura degli stessi che presentano evidenti zone ricoperte da muschio.

##### Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;

### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è situata nella zona semicentrale a NORD di Milano, in Via Luigi Manzotti, 6, quartiere Bovisa/Dergano. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.



Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI (NORMALE), OSPEDALE CA' GRANDA.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus n. 70, fermata Via Imbonati, 20 a circa 400 m, metropolitana M3 – fermata Maciacchini a circa 650 m

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico – APE NON PRESENTE

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'esecutato ha fornito la conformità della caldaia, le altre non sono state reperite.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Al momento non reperibili, poiché è in corso l'esecuzione del CIS da parte di studio incaricato.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2021, è stato possibile accedere ai beni grazie alla OMISSIS, esecutata, che ha dichiarato che il bene è occupato dalla stessa e un figlio maggiorenne (all. 15).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa gli esecutati – **OMISSIS (all. 9)**.

## 4. PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari ( all. 5)

#### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

**OMISSIS**, proprietà per 1/2, **OMISSIS**, proprietà per 1/2 dal 27/07/2007 ad oggi (attuali proprietari)

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. GRIMALDI NICOLA di Milano in data 27/07/2007 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 1 in data 31/07/2007 ai nn. OMISSIS  
Contro LEM IMMOBILIARE SRL

### 4.2. Precedenti proprietari



**Ante ventennio** i beni erano di proprietà di **FRATELLI COLOMBO FOTOLITO S.R.L.** in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Dott. CIRO DE VINCENZO di Milano in data 06/07/1999 rep nn. OMISSIS – **dal 06.07.1999 al 13.04.2006.**

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ventennale in atti alla data del 04.05.2021 – Notaio Giulia Messina Vitrano, implementato 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 **(all. 3,4,5)** alla data del 14.06.2021 e 21.09.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
.....
  - **Misure Penali**  
.....
  - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
.....
  - **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
.....
- Eventuali note/osservazioni: .....

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

- **ISCRIZIONI**  
**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**  
**Ipoteca volontaria** iscritta il 31/07/2007 ai nn OMISSIS  
derivante da: 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a rogito atto Notaio GRIMALDI NICOLA DI MILANO in data 27/07/2007 rep. OMISSIS  
a favore BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. con sede in VERONA c.f. 03689960239  
contro **OMISSIS**, per **1/2**, **OMISSIS**, C.F. QMBMRL64P49Z216M, per **1/2**  
Importo ipoteca €. 340.000,00 di cui €. 170.000,00 di capitale  
durata del vincolo 27 anni  
Grava sul sub 702
- **PIGNORAMENTI**  
**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**  
**Pignoramento** del 12/03/2021 rep. OMISSIS trascritto il 27/04/2021 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, **OMISSIS**, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in favore di **READ SEA SPV S.R.L.** con sede in Conegliano (TV), c.f. 04938320266.
- **Altre trascrizioni**  
.....



**5.3. Eventuali note/osservazioni:**

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano non risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS, per 1/2, OMISSIS, per 1/2.

**6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato da Avv. FALCONE ANTONELLA con studio in Milano – Via Lecco, 12 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 16)**

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,17

Millesimi di riscaldamento: autonomo

Millesimi acqua calda: autonomo

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: **€ 590,00** circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 1.180,00.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per rimozione amianto: **€ 148,83**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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**

Nessuno

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

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'appartamento ci sono gradini in androne e gradini in cortile privi attualmente di servoscala.

**7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La palazzina è stata costruita ante 67, purtroppo in Comune gli atti di fabbrica risultano irreperibili **( all. 11)**

L'unità colpita da pignoramento è stata oggetto delle pratiche edilizie DIA N. 695 del 29.1.1999 con fine lavori il 3.6.1999, DIA PG 182986/2006 del 24.2.2006 per cambio d'uso con



opere, **VARIANTE DIA PG 1112726/2006 DEL 28.11.2006 per cambio d'uso da laboratorio a residenza e frazionamento e FINE LAVORI PG 1118131/2006 del 29.11.2006.**

**NOTA BENE:** dall'esame della documentazione edilizia, nonostante i solleciti da parte del Comune alla LEM immobiliare, all'epoca proprietaria, in data 12.03.2010, per il pagamento degli **oneri di monetizzazione pari a €. 5.641,40**, e la dichiarazione di impegnativa a pagare depositata dalla Lem Immobiliare unitamente alla DIA in data 22.11.2006, **ad oggi non risulta essere stata corrisposta la somma richiesta per la monetizzazione dovuta al Comune per il cambio d'uso da laboratorio a residenza.**

Da interrogazione del PGT online <https://geoportale.comune.milano.it> (Milano 2030), il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di MILANO in ZONA TUC (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO) - ARU - ambiti di rinnovamento urbano (Art. 23) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Da detta interrogazione non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, BENI CULTURALI parte II, né BENI PAESAGGISTICI (DLGS 42/2004 - Parte III). L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 11):

- ATTI DI FABBRICA: irreperibili
- DIA N. 695 del 29.1.1999 ( irreperibile in Comune)
- DIA P.G. 182986/2006 DEL 24/02&2006 PER CAMBIO D'USO CON OPERE
- VARIANTE DIA PG 1112726/2006 DEL 28.11.2006 PER CAMBIO D'USO DA LABORATORIO A RESIDENZA E FRAZIONAMENTO
- FINE LAVORI PG 1118131/2006 del 29.11.2006

**NOTA BENE:** dall'esame della documentazione edilizia, nonostante i solleciti da parte del Comune alla LEM immobiliare, all'epoca proprietaria, in data 12.03.2010, per il pagamento degli **oneri di monetizzazione pari a €. 5.641,40**, e la dichiarazione di impegnativa a pagare depositata dalla Lem Immobiliare unitamente alla DIA in data 22.11.2006, **ad oggi non risulta essere stata corrisposta la somma richiesta per la monetizzazione dovuta al Comune per il cambio d'uso da laboratorio a residenza**

#### 7.2. Conformità edilizia:

##### **CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, VARIANTE DIA PG 1112726/2006 DEL 28.11.2006, **per quanto riguarda le altezze e la disposizione dello spazio cottura** in una zona con altezza pari a cm 2,15 ( su progetto indicata 2,25) non a norma per gli spazi cottura ( minimo h 2,70).

**NOTA BENE:** dall'esame della documentazione edilizia, nonostante i solleciti da parte del Comune alla **LEM immobiliare**, all'epoca proprietaria, in data 12.03.2010, per il pagamento degli **oneri di monetizzazione pari a €. 5.641,40**, e la dichiarazione di impegnativa a pagare depositata dalla **LEM Immobiliare** unitamente alla DIA in data 22.11.2006, **ad oggi non risulta essere stata corrisposta la somma richiesta per la monetizzazione dovuta al Comune per il cambio d'uso da laboratorio a residenza.**

**Inoltre dall'esame della documentazione reperita, non è possibile, affermare con certezza che per il Comune il cambio d'uso sia stato finalizzato.**

**Secondo quanto richiesto dal Comune nella documentazione analizzata per finalizzare il**



cambio d'uso si dovrebbe corrispondere allo stesso una somma pari a €. 5.641,40 calcolata dallo stesso come corrispettivo della monetizzazione all'epoca della presentazione della pratica edilizia.

Inoltre ad oggi non è possibile sapere se il Comune applicherà ulteriori oneri di mora o meno che potrebbero essere richiesti al momento del pagamento di quanto ad oggi non corrisposto.

**Dato quanto sopra cautelativamente l'immobile ad oggi viene stimato dal sottoscritto perito ancora come "laboratorio".**

A seguito di quanto esposto **le difformità consistono in:** mancata corresponsione degli oneri di monetizzazione per cambio d'uso da laboratorio a residenza.

Sono **regolarizzabili** mediante:

**Pagamento oneri** richiesti pari a €. 5.641,40

Descrizione delle opere da sanare: pagamento monetizzazione

**Costi stimati: €. 5.641,40 (esclusa eventuale mora che potrebbe essere richiesta dal Comune, mora al momento non quantificabile)**

**Inoltre lo spazio cottura dovrà essere spostato dall'attuale sede in una zona del locale con altezza superiore o pari a cm 270, come indicato sulla pratica edilizia.**

**NOTA BENE:** nei locali sono presenti due aree soppalcate con "arredi in legno amovibili", tali arredi dovranno essere rimossi, poiché le altezze sottostanti e sovrastanti i soppalchi non sono a norma.

### 7.3. Conformità catastale

**CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme ( escluso gli arredi in legno amovibili, che in ogni caso non dovrebbero essere segnalati in scheda) alla scheda catastale datata 07.11.2006.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 25% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

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

**CORPO A: APPARTAMENTO ( ad oggi considerato laboratorio PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**



DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
laboratorio (abitazione)	mq	40,4	100%	40,4
loggietta	mq	1,9	25%	0,5
cantina	mq	8,0	25%	2,0
<b>TOTALE</b>		<b>50,3</b>		<b>42,9</b>
		mq. Lordi		mq commerciali

**NOTA BENE.** poiché ad oggi non risultano pagati gli oneri di monetizzazione e non si può sapere se per il Comune il procedimento di cambio d'uso da laboratorio a residenza sia considerato concluso, cautelativamente l'unità immobiliare viene stimata come laboratorio, cioè con la destinazione d'uso originaria antecedente alla pratica di cambio d'uso.

## 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 (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2020 – zona D 31 – semicentrale BOVISA/DERGANO  
quotazioni di laboratorio normale da € 1.100,00/mq. a € 1.700,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: semicentrale BOVISA/DERGANO

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.700,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. ....(Euro/mq x mese)

- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: NORD BOVISA/DERGANO

valore di compravendita laboratorio prezzo min. 750,00 / prezzo max. 1.400,00.  
(Euro/mq)



valore di locazione prezzo min. .... / prezzo max. .... (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 660,00 – 1.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: laboratori €. 650,00- 950,00

### 9.3. Valutazione:

**CORPO A: APPARTAMENTO ( ad oggi considerato laboratorio) PIANO T + CANTINA PIANO S1 (fg. 135, part. 82, sub 702)**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico(laboratorio) + cantina	A/3	43,0	€ 1.200,00	€ 51.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 51.600,00</b>

**NOTA BENE.** poiché ad oggi non risultano pagati gli oneri di monetizzazione e non si può sapere se per il Comune il procedimento di cambio d'uso da laboratorio a residenza sia considerato concluso, cautelativamente l'unità immobiliare viene stimata come laboratorio, cioè con la destinazione d'uso originaria antecedente alla pratica di cambio d'uso.

### 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 unico	
<b>CORPO A: appartamento p.t + cantina</b>	€ 51.600,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.580,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
Rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 1.180,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 47.840,00</b>
<b>Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO</b>	€ 47.840,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 48.000,00</b>
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO ( Non ricorre il caso)	€ -

**NOTA BENE.** gli importi indicati nel paragrafo 7.2. "conformità edilizia" pari a €. 5.641,40, somma corrispondente al pagamento oneri richiesti dal Comune non son stati detratti dal valore iniziale di stima dell'immobile, poiché l'unità immobiliare è stata stimata cautelativamente come LABORATORIO E NON COME ABITAZIONE.

Se al contrario si fosse stimata l'unità immobiliare come abitazione il valore al mq sarebbe stato più alto rispetto a quello attribuito al laboratorio e si sarebbero dovuti detrarre gli oneri di regolarizzazione.

Si è ritenuto opportuno invece, stimare l'unità come laboratorio, visto che non si può affermare che il cambio d'uso sia stato recepito dal Comune (dato il mancato pagamento



degli oneri) e indicare il costo degli oneri per la regolarizzazione richiesti al seguito del deposito di regolare pratica edilizia per cambio d'uso nel 2006, ultimo passaggio per definire la procedura di cambio d'uso ed avere a tutti gli effetti un'unità ad "uso abitazione".

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 sussiste il caso

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

[https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id\\_VMenu=195](https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195).

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.



Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 01/10/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

### **ALLEGATI**

- all. 1.** atto di pignoramento nn. 2792/2021 del 12/03/2021
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 31914/22141 del 27/04/2021
- all. 3.** certificato notarile – Notaio Giulia Messina Vitrano – 04.05.2021
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 14/06/2021 ,21/09/2021
- all. 5.** atti di provenienza
- all. 6.** estratto di mappa part. 82
- all. 7.** visura catastale sub 702
- all. 8.** scheda catastale sub 702
- all. 9.** verifica contratti affitto
- all. 10.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 11.** pratiche edilizie
- all. 12.** fotografie
- all. 13.** elenco formalità pregiudizievoli
- all. 14.** scheda dati immobili sub 702
- all. 15.** verbale di sopralluogo
- all. 16.** spese condominiali
- all. 17.** mail invio documenti creditori

