

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

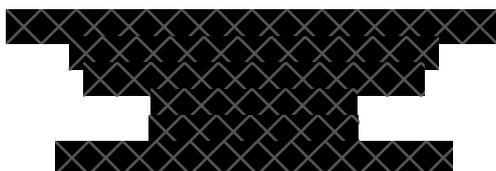
**R.G.E. 79/2021**

**Giudice delle Esecuzioni:** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8  
appartamento posto al piano terzo (4° f.t.)  
(unità censita come C/3 - Laboratorio)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8

Categoria: **C3** [Laboratori]

Dati Catastali: **foglio 572, particella 287, subalterno 11**

### Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare, censita come C/3 - laboratorio, adibita ad appartamento, è stata resa accessibile [REDACTED]

[REDACTED] il quale occupa l'appartamento oggetto di procedura esecutiva (Lotto 1 - Sub.11). [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione di stima]

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 1

libero: **Euro 293.257,28**

**LOTTO 1**  
**BENE IN MILANO – VIA WALTER TOBAGI N. 8**  
 Laboratorio posto al piano terzo (4° f.t.) ad uso abitazione

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

**PREMESSA**

La scrivente descrive l'unità immobiliare così come rilevata nel corso del sopralluogo effettuato in data 1 luglio 2021; premette tuttavia che, sebbene l'unità risulti censita quale C/3 Laboratorio), allo stato attuale dei luoghi l'unità immobiliare in oggetto, risulta destinata ad uso abitativo.

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8, posta al piano terzo (4°f.t.) composta da soggiorno, cucina, due camere e servizi.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di



Eventuali comproprietari: Nessuno.

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestato 1: proprietà di 1/1

Dati identificativi: **foglio 572, particella 287, subalterno 11**

Dati classamento: **cat. C/3**, classe 10, consistenza 80 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 91 m<sup>2</sup>.rendita Euro 388,38.

Indirizzo: Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8, piano: 3

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2007 protocollo n. MI0657057 in atti dal 12/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53789.1/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2006 derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2006 protocollo n. MI0455346 in atti dal 12/07/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47348.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/2006 derivante da: Variazione del 05/05/2006 protocollo n. MI0286207 in atti dal 05/05/2006 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 29673.1/2006)

**N.B.:** Si segnala che nonostante l'immobile in oggetto risulti accatastato con categoria C/3 (laboratorio), il bene, allo stato attuale dei luoghi risulta destinato ad uso abitativo.

#### 1.4 Coerenze da Nord

Ente comune, cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

*(all. 01 - Visura storica per subalterno (Sub.11); all. 02 - Planimetria catastale Sub.11; all. 03 - Elaborato planimetrico (fg. 572, mapp. 287); all. 04 - Estratto di mappa)*

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

Nessuna, oltre a quella già segnalata.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 80 mt. circa dai bus – linea 95, a circa 2 Km dal passante ferroviario – Fermata Milano San Cristoforo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3 Km dallo svincolo dell'autostrada A7, a circa 7 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è composto da 6 piani fuori terra oltre a due piani interrati destinati a depositi/cantine e box auto; il piano terra dello stabile rivolto sul fronte stradale risulta destinato ad attività commerciale. L'accesso pedonale al cortile comune dello stabile avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente mentre l'accesso carraio avviene da cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica. Dal cortile interno comune, pavimentato in elementi in cls autobloccanti, è possibile accedere all'atrio condominiale per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente. I piani interrati del fabbricato sono accessibili, oltre che dal vano scala condominiale e dall'ascensore, da ulteriore scala comune con accesso dal cortile esterno comune. La scrivente segnala che il primo piano interrato del fabbricato è raggiungibile per mezzo di rampa carraia con accesso dal cortile comune; precisa anche

che, sebbene al secondo piano interrato siano presenti diversi locali con destinazione C/6 (autorimesse), nel corso del sopralluogo si è verificata assenza di ulteriore rampa carraia di collegamento tra il primo ed il secondo piano interrato, raggiungibile esclusivamente dai corpi scala ed ascensore.

Segnala altresì che è parte dello stabile ulteriore porzione cortilizia confinante con il mappale 27 del foglio 572, che ha accesso carraio indipendente da Via Tobagi per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura manuale.

- struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai in laterocemento;
- balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in parte in ferro;
- facciate: con rivestimento in mattoni faccia a vista;
- accesso al vano scala: portoncino in alluminio con vetri;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato costruito a seguito di presentazione di DIA del 15.07.2003 e successive varianti.

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (4°f.t.) composto da soggiorno, cucina, due camere e servizi. L'accesso all'unità immobiliare avviene da balcone con ingresso da pianerottolo comune; all'appartamento si accede per mezzo di portafinestra in alluminio e vetri con ante a battente.

#### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a Nord, Est e Ovest;
- porta di accesso: da balcone per mezzo di portafinestra in alluminio e vetri con anta a battente;
- infissi esterni: serramenti in alluminio con vetro camera;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: in legno naturale con ante a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica nei bagni e in cucina;
- pavimenti: in ceramica nella zona giorno e nei bagni ed in parquet di legno nelle camere e nel disimpegno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;

- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nel locale cucina e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata alla produzione di calore installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: con split e macchina di generazione installata su balcone/facciata;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- servizio igienico 2 (accessibile dalla camera matrimoniale): attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 3,00;
- condizioni generali: buone.

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobile non censito al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** si rimanda al paragrafo 7.1. relativo al reperimento delle pratiche edilizie.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto l'1.07.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Daniela Notaro, è stata ricevuta

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta occupare l'appartamento oggetto di procedura esecutiva.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa la società esecutata, come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate.

*(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della [REDACTED], che fa stato fino al 18.03.2021 (all. 06), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 07 e 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) e valide fino al 26.08.2021, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

In forza di atto di permuta in autentica del [REDACTED] del 25.11.2003 nn. 170632/13442 di repertorio, registrato a Milano 4 il 15.12.2003 al n. 4602 serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 l'11.12.2003 ai nn. 97404/62715 a/F e a/C [REDACTED]

**N.B.:** con l'atto sopra citato la società [REDACTED] trasferiva a titolo di permuta alla Soc. [REDACTED]

- *“area edificatoria su appezzamento di terreno esteso per metri quadri 2.004,80 (duemilaquattro virgola ottanta) con facoltà edificatoria di sei piani fuori terra di superficie lorda di pavimento, undici unità laboratorio oltre al sottotetto e due piani interrati da destinare ad autorimessa e depositi. Il tutto risulta attualmente censito al catasto urbano al foglio 572 mappali 27 parte e 217 parte, in forza di frazionamento rilasciato dall'ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 7 ottobre 2003 prot. n. 769325 e approvato in data 14 ottobre 2003 Prot. N. 7053 che, in forza del tipo mappale N. 769343 del 7 ottobre 2003, andranno a censirsi sempre al foglio 572, rispettivamente particelle 286 (già 217/b) e 287 (già 27/b)”.*
- *“quota di un mezzo (1/2) dell'area della superficie catastale complessiva di mq 65 circa, destinata a strada privata d'accesso. Il tutto risulta censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 572, mappale 239”.*

Ad egual titolo di permuta [REDACTED] trasferiva alla Soc. [REDACTED] [REDACTED] *“la piena proprietà delle unità immobiliari da edificarsi sull'area come sopra ceduta in permuta, che faranno parte del fabbricato da erigersi in Milano, Via Cottolengo n. 40” e nello specifico; un laboratorio al piano terreno di SLP non inferiore a 197,00 mq con porticato e cortile interno ad uso privato esclusivo con accesso privato da Via W. Tobagi; un laboratorio al piano primo di SLP non inferiore a 107,00 mq con terreno privato di circa 90 mq. e due boxes auto al piano sotterraneo.*

Si precisa che, successivamente all'acquisto dall'area, all'edificazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura esecutiva ed alla messa in liquidazione della [REDACTED]

[REDACTED] si procedeva alla esatta individuazione delle porzioni immobiliari cedute in permuta alla Soc. [REDACTED] con **atto di identificazione catastale** [REDACTED] l' 11.04.2013 nn. 5308/3541 di repertorio, registrato a Milano 3 il 23.04.2013 al n. 7461 serie 1T, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 24.04.2013 ai nn. 21140/15536.

(all. 07 – Atto di permuta Notaio [REDACTED] del 25.11.2003; all. 08 - Atto di identificazione catastale Notaio [REDACTED] dell'11.04.2013)

## 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] fino al 11.12.2003

Come riportato nell'atto di permuta del 25.11.2003 (all. 07), l'area su cui sorge il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva, è pervenuta alla Soc. [REDACTED] e [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla porzione di cui al mappale 27 in forza di scrittura privata in autentica del Notaio [REDACTED] del 28.10.1988 nn. 282.072 di repertorio, registrato a Milano il 10.11.1988 al n. 28696 Serie 2V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25.11.1988 ai nn. 48959/33140;
- quanto alla porzione di cui al mappale 217 in forza di scrittura privata in autentica del [REDACTED] del 3.03.1980 nn. 196.440 di repertorio, registrato a Milano il 17.03.1980 al n. 15820 Serie 2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21.03.1980 ai nn. 12494/10385;
- quanto alla porzione di cui al mappale 239 in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] del 2.12.2002 nn. 516288/13147 di repertorio, registrato a Milano 6 il 18.12.2002 al n. 6166 Serie 1V, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 2.12.2002 ai nn. 82857/49922.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della [REDACTED] che fa stato fino al 18.03.2021 (all. 06), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all. 07 e 08) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezione ipotecaria eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 09) e valide fino al 26.08.2021, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica** trascritta a Milano 1 il 24.12.2008 ai nn. 92239/63907 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] del preliminare sottoscritto in data 26.06.2004 in

autentica Notaio [REDACTED] registrato ad Abbiategrasso il 16.07.2004 e trascritto a Milano 1 in data 1.04.2008 rep. nn 19923/11636, affinché il Tribunale disponesse con sentenza costitutiva ex art. 2932, il correlativo trasferimento della proprietà.

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati

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

### • Iscrizioni

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 21.09.2020 ai nn. 59291/10277 derivante da decreto emesso dal Tribunale di Milano in data 3.09.2019 rep. n. 19240 a favore di Condominio di Via W. Tobagi 8 contro [REDACTED] in liquidazione.

Grava sulla quota di 1/1 di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

### • Pignoramenti

**Pignoramento** del 6.01.2021 rep. 17046 trascritto a Milano 1 il 18.03.2021 ai nn. 19996/13652 a/F del [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED] in liquidazione

Grava sulla quota di 1/1 di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

• Altre trascrizioni: non rilevate.

### • Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (all. 09) valide fino al 26.08.2021 e rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 06) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**N.B.:** la scrivente evidenzia che, a seguito di verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha rilevato l'esistenza di ulteriori procedure esecutive di cui:

- **RGE 2911/2020 gravante su altri beni in** Milano Via W. Tobagi 8 foglio 572, Particella 287)

- **RGE 1545/2013 gravante su altri beni** in Milano Via Bainsizza

- **RGE 52/2020 gravante sui beni oggetto della presente a fav. Cond. Via Tobagi 8 a/c [REDACTED] - ESTINTA**

## 6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede a Milano, [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 37,88**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.300,00 circa.

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.675,12**

di cui:

Euro 2.406,35 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2019/2020 ed

Euro 2.268,77 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2020/2021.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: In merito alla redazione del CIS (Certificato di Idoneità Statica) l'amministratore comunica che *"per il CIS, considerata la data di costruzione recente, sarà dato incarico prossimamente"*.

*(all. 10 – Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio)*

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:** non rilevati

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

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato costruito a seguito di presentazione di DIA del 15.07.2003 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC- Tessuto Urbano Consolidato", "Tessuto Urbano di recente formazione" e "ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile

risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

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

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 28.05.2021- PG 291243 /2021 ed ha fissato mediante piattaforma telematica la visura atti edilizi presso gli uffici di Via Sile n. 8 a Milano per il giorno 1.07.2021.

Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **DIA N. 5210/03 Prot. N. 116517.400 del 15.07.2003**

Intestazione:

La DIA veniva presentata per la demolizione di un corpo esistente e realizzazione di nuovo corpo di fabbrica pluripiano con P.T. destinato a spazio esposizione e piani da 1 a 5 destinati a laboratori oltre a n. 2 piani interrati ad uso boxes auto.

In data 17.12.2003 presentava domanda di voltura della DIA sopra citata.

*(all. 11 – DIA N. 5210/03 Prot. N. 116517.400 del 15.07.2003 e domanda di voltura del 17.12.2003)*

- **Permesso di costruire in sanatoria Prot. N. 180 del 29.09.2016**

Intestazione:

A seguito di istanza n. 6749/2006 – P.G. 715539/2006 presentata in data 19.07.2006 per “*variante di distribuzione interna e numero di unità immobiliari, modifica assi pilastratura e H. Box, perimetrazione piano terreno*”, il Comune di Milano rilasciava Permesso di Costruire in Sanatoria ... “*per l'avvenuta esecuzione di opere edilizie qualificate di variante minore ai sensi dell'art. 68 del previgente Regolamento Edilizio eseguite in difformità dalla denuncia di inizio attività del 15.07.2003 con atti P.G. 116517.400/2003, pratica n. 5210/2003, presentata per opere di nuova edificazione ai sensi dell'art. 67 del previgente Regolamento Edilizio. Le opere consistono in: modifiche distributive interne ed esterne a tutti i piani e traslazione di slp al piano terra in diminuzione rispetto a quella riportata nella D.I.A. del 15.07.2003 con atti P.G. 116517.400/2003*”.

Al PdC sopra citato risultano allegati:

- Parere favorevole dell'ASL del 13.03.2007 PG n. 249291/2007;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell' 1.12.2006;
- Elaborati grafici.

*(all. 12 – Permesso di costruire in sanatoria Prot. N. 180 del 29.09.2016 con allegati ed elab. grafici)*

In data 1.03.2017 P.G. 101429/2017 l'Amministratore dello stabile

██████████ presentava comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità.

Alla richiesta risultano allegare, oltre alle pregresse pratiche edilizie sopra menzionate:

- relazione correlata alla richiesta di agibilità:
- comunicazione fine lavori e richiesta di rilascio di certificato di agibilità del 21.07.2006 prot. n. 724023/2006, per le unità immobiliari realizzate a seguito della presentazione della DIA N. 5210/03 Prot. N. 116517.400 del 15.07.2003, cui si allegava il certificato catastale di avvenuta denuncia delle unità immobiliari;
- dichiarazione del progettista rispetto alla conformità delle opere alla Legge 13 sul superamento delle barriere architettoniche.

*(all. 13 – Richiesta di agibilità PG 101429/2017 dell'1.03.17 e Allegati)*

### **La sottoscritta evidenzia che il certificato di agibilità non risulta rilasciato.**

La scrivente segnala che nel corso della visura atti si è riscontrata menzione di comunicazioni presentate in data 18.01.2013 - W.F. 591/13 – PG 46021/13 ed in data 6.02.2014 PG 86558/2014 relative a cambi di destinazione d'uso senza opere da produttivo ad abitazione, i quali riguarderebbero unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie, la sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi al Municipio 6 del Comune di Milano tramite PEC in data 19.07.2021; in pari data il predetto ufficio inoltrava la richiesta ricevuta al SUE del Comune di Milano. A seguito di contatti telefonici con il Municipio 6 di Milano (dove veniva precisato che la scrivente aveva già provveduto ad inoltrare richiesta di accesso atti al SUE il 28.05.2021, con visura atti presso gli uffici di Via Sile n. 8 in data 1.07.2021), il tecnico del Municipio 6 comunicava che nessuna pratica edilizia risultava depositata presso il Municipio 6 del Comune di Milano relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva.

*(all. 14 – Richiesta di accesso atti al Municipio 6 del 1.07.2021)*

## **7.2 Conformità edilizia**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare presentava alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 180 del 29.09.2016. In merito alle rilevate difformità in merito alla distribuzione interna dei locali, si segnala che le stesse risultano essere le medesime indicate nel successivo **paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene**; dalla rappresentazione grafica riportata alla *fig. 2* è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Oltre alle difformità distributive interne rilevate, **la scrivente segnala che nel corso del sopralluogo in data 1.07.2021 l'unità immobiliare in oggetto è risultata essere destinata ad uso abitativo, diversamente da quanto indicato nelle pratiche edilizie esaminate nel corso della visura atti che la qualificano ad uso "Laboratorio"**. Come già segnalato al precedente paragrafo 7.1 della relazione di stima, sebbene nel corso della visura atti la sottoscritta abbia riscontrato menzione di comunicazioni presentate per cambi di destinazione d'uso senza opere da produttivo ad abitazione, precisa che gli stessi presumibilmente riguardano unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva.

**Per regolarizzare il cambio d'uso con opere, ad avviso della scrivente è presumibile sia possibile presentare una CILA "a sanatoria"** per opere già eseguite, mediante corresponsione della sanzione prevista per importo pari a Euro 1.000,00 (art. 6 - bis comma 5 D.P.R. 380/2001), salvo differenti eventuali interpretazioni da parte dei competenti uffici.

Per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00.

Precisa altresì che l'unità immobiliare oggetto della presente ha SL inferiore a mq 250.

### **Spese complessive di regolarizzazione edilizia: Euro 2.500,00**

"Le dotazioni territoriali per servizi per interventi con cambio di destinazione d'uso sono dovute esclusivamente nei casi di seguito elencati e nella misura di: da categoria funzionale produttivo verso categorie funzionali residenziale e commerciale per SL oggetto di cambio d'uso superiore a 250 mq..." ...

"Ai sensi dell'art. 3.1 lett.c) del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi, sono qualificati di restauro e risanamento conservativo.

Richiamato inoltre l'art. 3.1 lett b) del D.P.R. 380/2001, secondo cui, per gli interventi di manutenzione straordinaria è atteso il mantenimento della originaria destinazione d'uso, si informa che:

il mutamento di destinazione d'uso con opere comporterà la qualifica di restauro e risanamento conservativo solo se le opere non determinano la trasformazione dell'organismo edilizio; in quest'ultimo caso la qualifica sarà di ristrutturazione edilizia, in conformità all'art. 3.1. lettera d del DPR 380/2001.

Il mutamento di destinazione d'uso con opere contestuali potrà essere assoggettato a:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, se trattasi di restauro/risanamento conservativo sempre che non riguardi parti strutturali" ...

### **7.3 Conformità catastale**

Si premette che nel corso del sopralluogo in data 1.07.2021 l'unità immobiliare in oggetto è risultata essere destinata ad uso abitativo, differentemente da

quanto indicato sia nella planimetria catastale sia nella visura storica acquisite, che classificano il bene in categoria C/3 – Laboratorio.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 12.07.2006 relativamente alla distribuzione interna dei locali.

In particolare:

- realizzazione di nuovo tavolato interno e posizionamento di nuovo serramento interno al fine di realizzare un locale cucina con accesso dal soggiorno;
- trasformazione del vano ripostiglio in locale bagno, con accesso dalla camera da letto e conseguente spostamento della porta d'accesso al locale.

Si segnala che la finestra della camera da letto con bagno non risulta continua come rappresentata in planimetria; sono invece presenti due distinti serramenti, uno nella camera ed uno nel locale bagno. La scrivente segnala che tale modifica potrebbe essere stata apportata presumibilmente in corso d'opera durante la realizzazione del fabbricato.

Oltre alla regolarizzazione della planimetria catastale del bene, a parere della scrivente, è da prevedersi variazione di categoria catastale da C/3 in unità a destinazione residenziale.

**Regolarizzabile mediante:**

**DOCFA** per migliore identificazione e diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di destinazione.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 800,00**

**Spese complessive di regolarizzazione catastale: Euro 800,00**



Fig. 1 - Planimetria catastale presentata il 12.07.2006

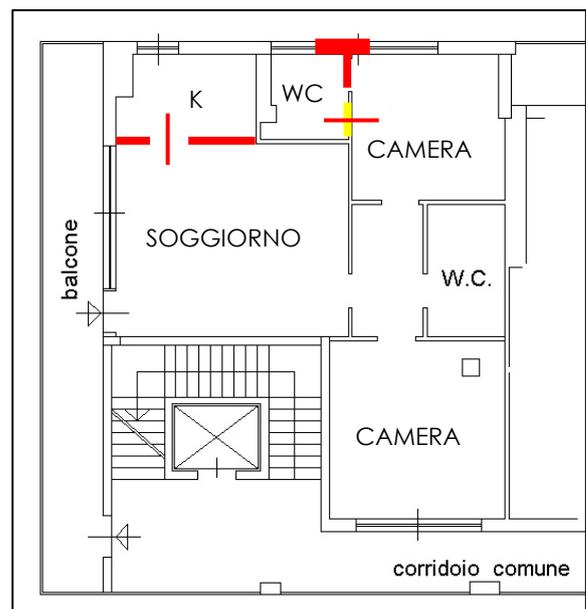


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo dell'1.07.2021

## 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 dalla 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
Appartamento	mq.	85,74	100%	85,74
Balcone	mq.	19,41	30%	5,82
		<b>105,15</b>		<b>91,56</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 - STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA - Codice zona: D21– Microzona 43

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.950,00/mq. a € 2.600,00/mq.

- TeMA (camera di Commercio) 2° semestre 2020 - Milano Settore SUD/ BARONA - FAMAGOSTA  
Quotazioni di appartamenti recenti (entro 30 anni)  
valore di compravendita da € 2.550,00/mq. a € 3.000,00/mq
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento		91,56	€ 3.500,00	€ 320.460,00
				<b>€ 320.460,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e ulteriore 1% per eventuali diverse modalità di presentazione relative alla pratica edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO 1</b>	€ 320.460,00
• Riduzione del valore del 6% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.227,60
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 4.675,12
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 293.257,28</b>

**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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

#### 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta  dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 3.09.2021

l'Esperto Nominato



## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie LOTTO 1

all. 01 - Visura storica per subalterno (Sub.11);

all. 02 - Planimetria catastale Sub.11;

all. 03 - Elaborato planimetrico (fg. 572, mapp. 287);

all. 04 - Estratto di mappa;

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);

all. 06 - Certificazione notarile in atti;

all. 07 - Atto di permuta [REDACTED] del 25.11.2003;

all. 08 - Atto di identificazione catastale N. [REDACTED] dell'11.04.2013;

all. 09 - Ispezioni ipotecarie;

all. 10 - Estratto conto spese condominiali + Regolamento di Condominio;

all. 11 - DIA N. 5210/03 Prot. N. 116517.400 del 15.07.2003 e domanda di voltura del 17.12.2003;

all. 12 - Permesso di costruire in sanatoria Prot. N. 180 del 29.09.2016 con Allegati e Tavole;

all. 13 - Richiesta di agibilità PG 101429/2017 dell'1.03.17 e Allegati;

all. 14 - Richiesta di accesso atti al Municipio 6 del 19.07.2021.