

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 79/2021

Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

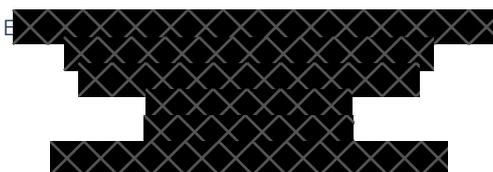
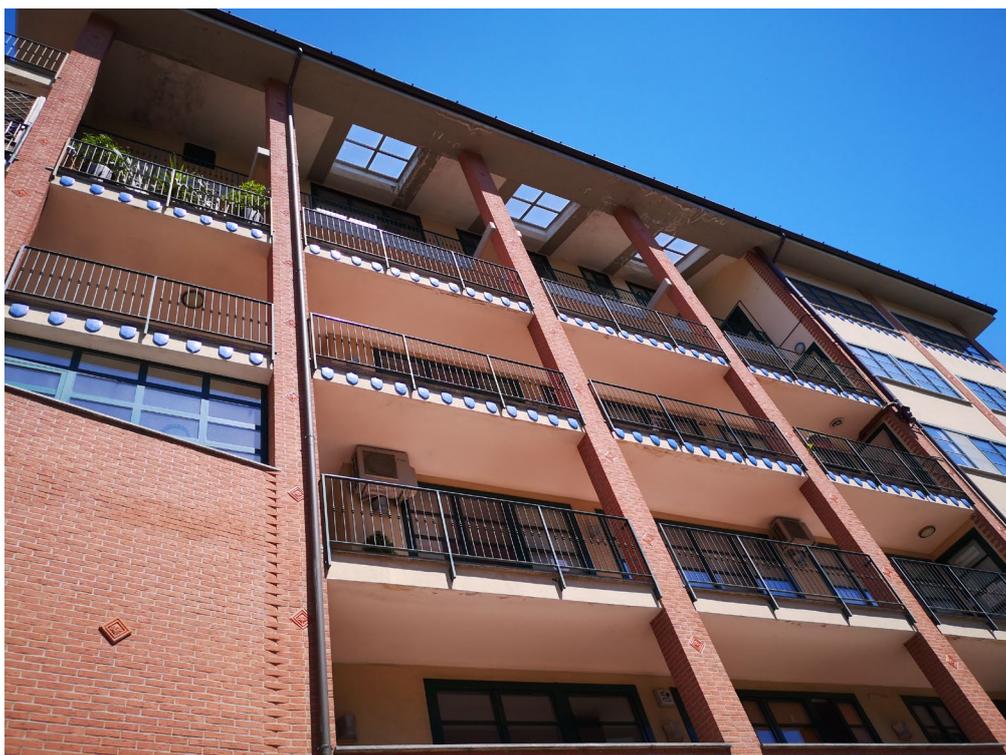
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8

Locale deposito al secondo piano interrato (Sub. 43).

(unità identificata in catasto come C/6 - Box)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

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

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 572, particella 287, subalterno 43**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare, che risultava destinata ad uso deposito (in quanto non raggiungibile con autovettura poiché non è presente rampa d'accesso carraia), è stata resa accessibile da un consigliere del condominio in possesso delle chiavi del bene. [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 3

libero: **Euro 5.111,21**

LOTTO 3
BENE IN MILANO – VIA WALTER TOBAGI N. 8
 Box al secondo piano interrato (Sub. 43) ad uso deposito

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Walter Tobagi n. 8, censita quale C/6 – Box, è adibita a deposito al secondo piano interrato (Sub. 43). Si precisa che tale unità immobiliare non è raggiungibile mediante rampa di accesso ma esclusivamente tramite scale o ascensore condominiale e pertanto l'utilizzo può essere analogo a deposito/cantina.

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: [REDACTED] proprietà di **1/1**;

Dati identificativi: **foglio 572, particella 287, subalterno 43.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale totale: 15 mq; rendita Euro 81,70

Indirizzo: Comune di Milano, Via Walter Tobagi 8, piano S2

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

Situazione dell'unità immobiliare 05/05/2007 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2007 protocollo n. MI0404888 in atti dal 05/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35155.1/2007);

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).

1.4 Coerenze da Nord

Box auto di terzi, corsello di manovra comune, box auto di terzi, intercapedine comune.

(all. 01 - Visura storica per subalterno (Sub.43); all. 02 - Planimetria catastale Sub.43; all. 03 – Elaborato planimetrico (fg. 572, mapp. 287); all. 04 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali altre 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 boxes 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 tuttavia 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.

Si segnala altresì che fa parte dello stabile ulteriore porzione cortilizia confinante con il mappale 27 del foglio 572, con accesso carraio indipendente da Via W. 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 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 locale utilizzabile a deposito / cantina al secondo piano interrato del fabbricato, accessibile da corsello carraio comune in pastina di cemento, **accessibile esclusivamente dai corpi scala condominiali e dal vano ascensore.** La scrivente ribadisce che al secondo piano interrato, dove sono presenti diverse unità immobiliari con destinazione C/6 (autorimesse) tra i quali il bene in oggetto, è stata constatata l'assenza di rampa carraia di collegamento tra il primo ed il secondo piano interrato e pertanto l'utilizzo quale box auto non può avvenire in quanto il bene non è raggiungibile con autovettura. L'accesso al locale in oggetto avviene per mezzo di porta metallica in lamiera grigliata di tipo basculante con apertura manuale; Internamente presenta pavimentazione in cls e pareti in blocchi di cls vibrocompresso; risulta dotato di impianto elettrico, ma alla data del sopralluogo la luce non risultava collegata all'impianto di alimentazione.

La scrivente segnala che alla data del sopralluogo si è rilevata presenza di apertura con porta metallica a battente posta sulla parete di fondo del locale che consente di accedere ad intercapedine comune. In merito alle ulteriori difformità del bene rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima riguardanti la conformità edilizia e catastale dell'unità immobiliare.

Locale deposito

- porta di accesso: basculante con apertura manuale;
- pareti: non tinteggiate in blocchi di cemento vibrocompresso e c.a.;
- pavimenti: in battuto di cls;
- impianto elettrico: presente (al sopralluogo impianto non collegato);
- altezza: h. mt. 2,53;

- condizioni generali: buone.

Il bene nel corso del sopralluogo alla data del 27.07.2021 si presentava ingombro di suppellettili varie ed arredi.

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 il 27.07.2021.

La scrivente premette che nel corso del primo sopralluogo presso lo stabile di cui sono parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva, avvenuto in data 1.07.2021, la sorella del Sig. [REDACTED], liquidatore della Soc. [REDACTED] (debitrice esecutata), che aveva consentito l'accesso all'appartamento di cui al Sub. 11 (Lotto 1), aveva dichiarato di non essere in possesso delle chiavi dei boxes auto ai subb. 32 e 43 (Lotti 2 e 3) né del vano cantina al sub. 52 (Lotto 4).

Nel corso del secondo sopralluogo, la scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Daniela Notaro, è stata ricevuta da uno dei consiglieri condominiali in possesso delle chiavi dei beni non visitati in precedenza.

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 Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Milano, che fa stato fino al 18.03.20212 (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 Notaio F. [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 della [REDACTED]

N.B.: Con l'atto di cui sopra 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 la Soc. [REDACTED] trasferiva alla Soc. La [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 privati di circa 90 mq. e due box 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 Soc. [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 4.11.2011 rep. n.56725, si procedeva alla esatta individuazione delle porzioni immobiliari cedute in permuta alla Soc. La [REDACTED] con **atto di identificazione catastale** a rogito Notaio [REDACTED] dell' 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 [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 Notaio [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 Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Milano, che fa stato fino al 18.03.20212 (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

l' 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 l' 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 rilevate

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 S [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 l' 18.03.2021 ai nn. 19996/13652 a/F del Condominio di Via W. Tobagi 8 e 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, P.le Giulio Cesare 9, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 2,08 (si precisa che nelle tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore risulterebbe alterato il piano ed invertito il box n. 32 con il box n. 43).

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: € 90,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 188,79

di cui:

Euro 58,89 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2019/2020 ed
Euro 129,90 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 variante.

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 telematicamente visura atti presso gli uffici di Via Sile n. 8 in data 1.07.2021.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

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

Intestazione: [REDACTED]

La DIA di cui sopra 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 2 piani interrati ad uso Box auto.

In data 17.12.2003 [REDACTED] presentava domanda di voltura della DIA di cui sopra.

(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: [REDACTED]

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, perimetratura piano terreno"; il Comune di Milano rilascia Permesso di Costruire in Sanatoria "per l'avvenuta esecuzione di opere edilizie qualificare 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 di cui sopra 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 e Tavole)

In data 1.03.2017 P.G. 101429/2017 l'amministratore dello stabile Sig.  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 realizzati 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 con 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 reperire 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 telefonate intercorse con il Municipio 6 di Milano e precisato che la scrivente aveva già provveduto ad inoltrare apposita richiesta di accesso atti al SUE in data 28.05.2021, effettuando visura atti presso gli uffici di Via Sile n. 8 in data 1.07.2021; il tecnico 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

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria del 29.09.2016.

In particolare l'unità immobiliare risulta avere una consistenza maggiore di quella rappresentata in planimetria a seguito dell'annessione di una parte dell'intercapedine condominiale all'immobile; inoltre, sulla parete di fondo, risulta realizzata apertura dotata di porta metallica a battente che presumibilmente consente l'accesso all'intercapedine comune (come risulta da fig. 1 e 2 e da fotografie dell'immobile).

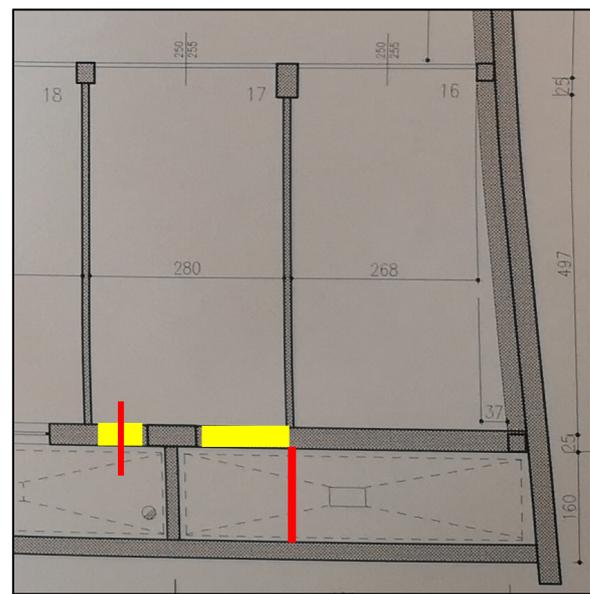
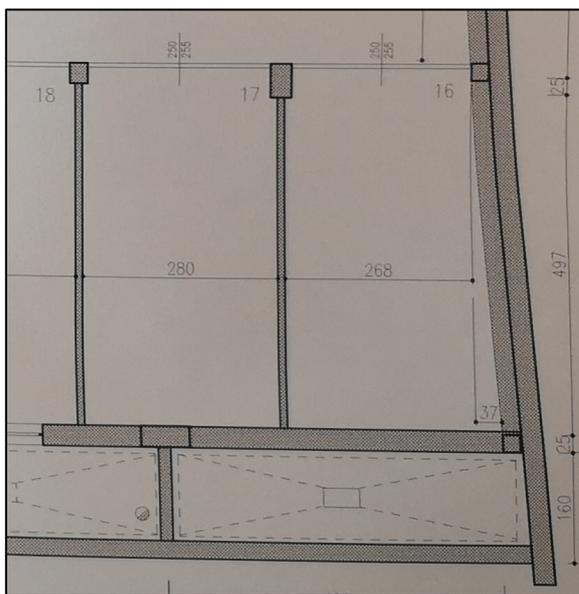


Fig. 1 - Elaborati grafici allegati al PdC del 29.09.2016

Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo de 27.07.2021

A parere della sottoscritta esperta tali difformità sono da sanare mediante interventi volti al ripristino della consistenza originaria tramite demolizione di porzione di muratura insistente sull'intercapedine (come identificata in colore rosso nella fig. 2) e formazione di muratura di tamponamento esterna come originariamente prevista, come da elaborati rilevati ed allegato al Permesso di Costruire del 2016.

Per quanto concerne il serramento esistente, nonostante non sia previsto nel PdC del 2016, la scrivente ritiene che, per analogia con alcuni locali adiacenti che appaiono dotati di serramento (per areazione delle originarie autorimesse, attualmente adibite a depositi in quanto non raggiungibili con rampa carraia), si debba mantenere il serramento medesimo, che dovrà tuttavia essere sanato mediante pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabili mediante

Si prevedono le seguenti opere edili:

- demolizione di porzione di muratura insistente su intercapedine comune per eliminazione di maggior consistenza del locale, compreso trasporto alle PP.DD.;

formazione di porzione di muratura in mattoni di cls sulla parete di fondo per tamponamento del locale a separazione dell'intercapedine comune.

Il costo complessivo delle opere si stima in importo pari ad **Euro 500,00** circa.

Per la regolarizzazione del serramento rilevato è da prevedersi la presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.000,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) ad **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 5.05.2006. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda a quanto già espresso e rappresentato al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima.

Si dovrà regolarizzare la planimetria catastale per inserimento del serramento esistente, oggetto di opportuna pratica edilizia in sanatoria.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per modifiche interne.

Presentazione DOCFA+ diritti catastali: **Euro 750,00**

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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
Locale deposito	mq.	15,00	100%	15,00
		15,00		15,00
		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 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 e 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 magazzini di stato normale:

valore di compravendita da € 400,00/mq. a € 550,00/mq

- TeMA - 2° semestre 2020 – Comune di Milano/Settore SUD – BARONA - FAMAGOSTA

Quotazioni di depositi/magazzini s.p.p.:

valore di compravendita da € 400,00/mq a € 600,00/mq

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 3

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito		15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
				€ 9.000,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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 3	€ 9.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 450,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.250,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 188,79
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO 3 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 5.111,21

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 3

all. 01 - Visura storica per subalterno (Sub.43);

all. 02 - Planimetria catastale Sub.43;

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 Notaio [REDACTED] del 25.11.2003;

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

all. 09 - Ispezioni ipotecarie;

all. 10 - Estratto conto spese condominiali e 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.