

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

**R.G.E. 1315/2020**

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

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Comune di Milano, Via Novara n. 385  
Appartamento al piano terra (1° f.t.) con annesso vano solaio al piano 4° sottotetto e diritto  
d'uso perpetuo di posto auto.



Esperto alla stima: **Arch. OMISSIS**  
Codice fiscale OMISSIS  
Studio in Via OMISSIS- Milano  
Telefono OMISSIS  
Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS@omissis.it)  
Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS@omissis.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Novara n. 385

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

Dati Catastali: **foglio 286, particella 9, subalterno 2**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da terzi senza regolare contratto di locazione. Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero :           **Euro   67.385,58**

## LOTTO UNICO BENI IN MILANO - VIA NOVARA N. 385

Appartamento al piano terra (1° f.t.) con annesso vano solaio al piano 4° sottotetto.

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Novara n. 385, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra rialzato (1° f.t.) composto da due locali e servizi con annesso vano solaio al piano quarto sottotetto.

N.B.: nell'atto di provenienza del bene (*all. 09*) si precisa che “*competete alla predetta unità immobiliare l'uso perpetuo ed esclusivo del posto macchina distinto con la lettera E*”.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata a Rosarno il 10/10/1962, C.F. OMISSIS.

Comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Da certificato di residenza richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 9.02.2022, la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) risulta essere residente a Rosarno (RC) in Via OMISSIS; la famiglia anagrafica è composta esclusivamente dalla debitrice.

Da certificato di stato civile acquisito dallo scrivente in pari data la Sig.ra OMISSIS (debitrice esecutata) risulta di stato libero.

(*all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile*)

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 286, particella 9, subalterno 2**

Dati classamento: **cat. A/4**, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale: 43 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq; rendita Euro 387,34

Indirizzo: Comune di Milano, Via Novara n. 385 piano: T-4

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

Situazione dell'unità immobiliare 15/09/2012 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 protocollo n. MI0683172 in atti dal 15/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71872.1/2012);

Situazione dell'unità immobiliare 15/09/2011 derivante da: VARIAZIONE del 15/09/2011 protocollo n. MI1118960 in atti dal 15/09/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 525858.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;  
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 1.4 Coerenze

dell'appartamento: mappale 8 del foglio 286, cortile confinante di cui al mappale 220, foglio 286, unità immobiliare al sub 3, vano scala comune e sub 1;

Vano sottotetto: sub 3, corridoio comune, sub 1, cortile condominiale al mappale 177 foglio 286.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - 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.

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana / BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

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 120 mt. circa dal bus – linea 80; a 600 mt. circa dai bus – linee 76 e 423.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano A50.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica composti entrambi da 4 piani fuori terra oltre a piano sottotetto destinato a vani solaio; è presente cortile interno comune in parte destinato a posti auto, coperti da copertura in ondolit posata su struttura metallica. L'accesso pedonale e carraio al cortile comune avviene per mezzo di cancelli in ferro con ante singole a battente ed apertura manuale. L'accesso al vano scala del corpo di fabbrica interno, di cui è parte il bene in oggetto, avviene dal cortile comune per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente.

- Struttura: muratura portante.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;

- accesso carraio al cortile comune: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatica;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro con anta singola a battente e apertura manuale;
- accesso al vano scala: porta in alluminio e vetri con anta a battente e apertura manuale;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: mediocri.

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie del 21.06.1940 e successive varianti.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Novara n. 385, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra/rialzato (1°f.t.) composto da ingresso soggiorno/cucina, una camera da letto e bagno; è annesso all'appartamento anche vano solaio posto al piano quarto sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta a battente.

N.B.: come riportato nell'atto di provenienza del bene (all. 09) *“competete alla predetta unità immobiliare l'uso perpetuo ed esclusivo del posto macchina distinto con la lettera E”*.

Lo scrivente segnala che i posti auto presenti nel cortile comune (mapp. 177) non risultano delimitati e pertanto non è stata possibile l'identificazione del posto auto di competenza; il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire le informazioni necessarie dall'amministratore del condominio, al fine di identificare il posto auto medesimo.

### Appartamento

- Esposizione: mono affaccio a Est;
- porta di accesso: in legno con anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio con ante a battente oltre ad inferriate esterne;
- porte interne: di tipo a scrigno in legno laccato bianco;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: è presente predisposizione per riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio ma priva di caldaia murale (non installata); attualmente l'unità immobiliare è sprovvista di riscaldamento;

- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato nel vano d'ingresso/disimpegno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca; è presente predisposizione per carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,79;
- condizioni generali: mediocri.

Il vano solaio di pertinenza dell'unità immobiliare è posto al piano quarto sottotetto del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica a battente. Lo scrivente precisa che alla data del sopralluogo il solaio in oggetto è stato identificato solo dall'esterno in quanto l'occupante dell'unità immobiliare non era in possesso delle chiavi. Per il calcolo della superficie ci si è avvalsi della planimetria catastale desumendo alcune misure di riferimento dal vano solaio limitrofo.

Internamente il bene è stato visionato da piccola porzione di sopraluce della porta d'accesso; il solaio presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti in mattoni non intonacati.

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

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:** non rilevate.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 23.02.2022 alla presenza del custode giudiziario Avv. OMISSIS. Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal Sig. OMISSIS, il quale risulta occupare il bene, insieme al cugino, senza regolare contratto di locazione.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Da comunicazione ricevuta dall'Ufficio Territoriale di Magenta e Milano, non risultano contratti di locazione in capo alla Sig.ra OMISSIS inerenti l'unità immobiliare in oggetto. Si precisa che nella comunicazione ricevuta dell'UT di Magenta, a nome della debitrice risultano alcuni contratti di locazione registrati presso l'UT di Palmi ma *"tali contratti sono cartacei e l'ufficio scrivente non può indicare se sono riferiti agli immobili oggetto dell'esecuzione"*.

In data 15.12.2021 lo scrivente ha inoltrato richiesta all'UT di Palmi per il reperimento delle copie dei contratti di locazione segnalati dall'UT di Magenta, ma ad oggi non ha ancora ricevuto alcun riscontro.

*(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI6); all. 07 - Richiesta contratti di locazione (UT Palmi) del 15.12.2021)*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS in Paderno Dugnano che fa stato fino al 19.02.2021 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (*all. 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 10*), valide fino al 25.02.2022 risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

##### Proprietà per 1/1 di OMISSIS.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 19.02.2009 nn. 76561/20481 di repertorio, registrato a Milano 6 il 5.03.2009 al n. 4948 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6.03.2009 ai nn. 11183/7032 a carico di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

(*all. 09 - Atto di provenienza*)

#### 4.2 Precedenti proprietari

##### Proprietà per 1/3 di OMISSIS;

##### Proprietà per 1/3 di OMISSIS.

##### Proprietà per 1/3 di OMISSIS dal 24.06.1999 al 6.03.2009

In forza di successione in morte della Sig.ra OMISSIS in data 24.06.1999 - Dichiarazione di successione registrata il 10.11.1999 a Milano al n. 11550 Vol. 99, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 27.02.2003 ai nn. 19530/14104.

**N.B.:** Come indicato nella certificazione notarile in atti è stata presentata ulteriore dichiarazione di successione registrata a Milano 6 il 24.04.2009 al n. 554 Vol. 2009, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 24.08.2009 ai nn. 49899/32678.

Con atto ricevuto dal Notaio OMISSIS in data 19.02.2009 rep. nn. 76560/20480, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 6.03.2009 ai nn. 11179/7031, i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS "*hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità relitta dalla predetta signora OMISSIS*".

##### Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 29.09.1982 al 24.06.1999

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 29.09.1982 nn. 207745/4920 di repertorio, registrato a Milano il 13.10.1982 al n. 17250 Serie 1, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 19.10.1982 ai nn. 30918/24608 a carico di OMISSIS e OMISSIS.

Proprietà per 1/1 in comunione legale di **OMISSIS e OMISSIS** dal 29.12.1978 al 19.10.1982

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 29.12.1978 n. 188188 di repertorio, registrato a Milano il 18.01.1979 al n. II/A-06200 mod. II – Atti privati, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 24.01.1979 ai nn. 3902/3520 a carico di OMISSIS.

*(all. 11 – Nota di trascrizione del 24.01.1979 nn. 3902/3520)*

**NB:** Il sottoscritto, in seguito a ispezione ipotecaria, rilevava la presenza di trascrizione di Donazione Accettata in forza di atto Notaio Margherita Gallizia di Vergano dell'11.11.2002 rep. 1648, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 2.12.2002 ai nn. 75513/45337 con cui il Sig. OMISSIS donava l'immobile oggetto della presente e altri beni estranei alla procedura, alla Signora OMISSIS.

*(all. 12 – Nota di trascrizione del 2.12.2002 nn. 75513/45337)*

Lo scrivente in data 25.02.2022 contattava a mezzo mail lo Studio del Notaio OMISSIS (estensore della certificazione notarile in atti) e, in data 28.02.2022 veniva contattato dal Sig. OMISSIS, dipendente dello studio il quale confermava che la donazione dell'immobile oggetto della presente, trascritta in data 2.12.2002 a favore della Sig.ra OMISSIS, era stata effettuata senza titolo, in quanto il medesimo immobile era già stato venduto dal Sig. OMISSIS con atto trascritto in data 24.01.1979 ai nn. 3902/3520 di cui inviava nota di trascrizione *(all. 11)*. Lo scrivente in pari data inviava nuova mail allo studio del notaio chiedendo di confermare formalmente quanto comunicato telefonicamente e, in data 2.03.2022, riceveva mail dal Notaio OMISSIS con confermava la correttezza della relazione notarile in quanto la donazione trascritta in data 2.12.2002 **“non incide sull'attuale titolarità dell'immobile” e “non pregiudica la continuità delle trascrizioni”**.

*(all. 13 – Scambio mail con lo studio del Notaio OMISSIS)*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. OMISSIS in Paderno Dugnano che fa stato fino al 19.02.2021 *(all. 08)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 09)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 10)*, valide fino al 25.02.2022 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.

5.1.2 Misure Penali: no.

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 volontaria** iscritta il 6.03.2009 ai nn. 11184/2091 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio OMISSIS del 19.02.2009 rep. nn. 76562/20482

a favore di OMISSIS con sede a Milano  
contro OMISSIS.

Importo Ipoteca: Euro 195.120,00 di cui Euro 130.080,00 di capitale

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

- **Pignoramenti:**

**Pignoramento** del 15.12.2020 rep. n. 16330 **trascritto il 22.01.2021 ai nn. 4231/2784** contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena in favore del OMISSIS.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (*all. 10*) valide fino al 25.02.2022 e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami, **ad esclusione della nota di trascr. del 2.12.2002 ai nn. 75513/45337 (*all. 12*) già trattata nella nota al precedente capitolo 4 - provenienza.**

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

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede a Milano - Via OMISSIS, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di pertinenza: 60,10**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.000 circa.

(le spese medie comprendono anche quelle relative al posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare)

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.753,67**

di cui:

Euro 2.539,73 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2020 ed

Euro 971,15 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2021;

Euro 242,79 relativi alla 1° rata ordinaria in acconto per la gestione ordinaria 2022.

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute: non deliberate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): *“non è ancora stato predisposto”*.

*(all. 14 - 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:** no.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata a seguito di rilascio di Licenza per Opere Edilizie del 21.06.1940 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano all'interno del *“TUC – Tessuto Urbano Consolidato”* e del *“Tessuto Urbano di Recente Formazione”* oltre che negli *“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

Il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 21.12.2021 – PG 696186/2021 e successivamente ha fissato visura atti mediante piattaforma telematica presso la Cittadella degli Archivi in Via Gregorovius n.15 in data 16.02.2022.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza per Opere Edilizie del 21.06.1940 – Atti n. 89494/6520/1940**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Con la P.E. di cui sopra veniva autorizzata la *“costruzione di un corpo di fabbrica interno ad uso abitazione”* da realizzarsi in Comune di Milano, Via Novara n. 385.

**N.B.:** Si precisa che il fabbricato interno del complesso edilizio di Via Novara 385 cui si riferiscono le opere autorizzate con la L.E. è l'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

In merito alle opere autorizzate con la L.E. di cui sopra, in data 11.11.1952 il Comune di Milano rilasciava:

- Licenza di occupazione n. 1234 – Atti n. 94330/20366/1952,

(all. 15 - Licenza per Opere Edilizie del 21.06.1940 ed elaborati grafici; all. 16 - Licenza di Occupazione n. 1234 dell'11.11.1952)

- **Licenza per Opere Edilizie del 29.08.1951 – Atti n. 83328/15893/1951**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Con la P.E. di cui sopra veniva autorizzata la costruzione di “*sopralzo di due piani a formazione locali ad uso di abitazione*” da realizzarsi in Comune di Milano, Via Novara n. 385.

**N.B.:** Si precisa che le opere di sopralzo oggetto di tale L.E. riguardano il fabbricato “esterno” del complesso edilizio di Via Novara 385, rivolto verso il fronte stradale.

In merito alle opere autorizzate con la L.E. sopra citata, in data 24.11.1953 il Comune di Milano rilasciava:

- Licenza di occupazione n. 1440 – Atti n. 134973/30692/1953,

(all. 17 - Licenza per Opere Edilizie del 29.08.1951 ed elaborati grafici; all. 18 - Licenza di Occupazione n. 1440 del 24.11.1953)

- **Licenza per Opere Edilizie del 21.11.1953 – Atti n. 155904/36527/1953**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Con la P.E. di cui sopra veniva autorizzata la costruzione di “*sopralzo di un piano a formazione locali ad uso di abitazione*” da realizzarsi in Comune di Milano, Via Novara n. 385 – Corpo interno.

(all. 19 - Licenza per Opere Edilizie del 21.11.1953 ed elaborati grafici)

- **Licenza per Opere Edilizie del 24.06.1959 – Atti n. 209714/42185/1958**

Intestazione: Sig.ra OMISSIS

Con la P.E. di cui sopra veniva autorizzata la costruzione di “*sopralzo di un piano a formazione locali ad uso di abitazione in aggiunta alle opere autorizzate il 21/11/1953 con licenza n. atti 155904/36527/E.P.1953*” da realizzarsi in Comune di Milano, Via Novara n. 385 – Corpo Interno.

(all. 20 - Licenza per Opere Edilizie del 24.06.1959 ed elaborati grafici)

In merito alle opere autorizzate con le Licenze Edilizie del 21.11.1953 e del 24.06.1959, in data 18.04.1963 il Comune di Milano rilasciava:

- Licenza di occupazione n. 413 – Atti n. 253101/38299/1962.

(all. 21 - Licenza di Occupazione n. 413 del 18.04.1963)

Il sottoscritto ha richiesto inoltre accesso agli atti edilizi al Municipio 7 del Comune di Milano a mezzo PEC in data 9.02.2022 - PG 78715.E.1 Rep. RAA 471/2022 ed in data 17.02.2022 ha ricevuto comunicazione con la quale si informava che “*la documentazione richiesta non è reperibile presso gli Archivi dell’Area Municipio 7 del Comune di Milano*”.

(all. 22 - Lettera irreperibilità atti Municipio 7 del 17.02.2022)

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza per Opere Edilizie del 24.06.1959; tali difformità riguardano la distribuzione interna dei locali.

Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, come rilevato nel corso del sopralluogo, si rimanda a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 15.09.2011.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **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 l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 15.09.2011.

# 8 - CONSISTENZA

## 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare 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.  | 41,09        | 100%   | 41,09                    |
| Solaio       | mq.  | 3,24         | 25%    | 0,81                     |
|              |      | <b>44,33</b> |        | <b>41,90</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.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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)  
1° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Suburbana / BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO - Codice zona: E5 – Microzona: 0

Quotazioni di abitazioni economiche di stato normale:

valore di compravendita da € 1.300,00/mq. a € 1.600,00/mq.

- TeMA (Camera di Commercio) 1° semestre 2021 – Milano / Settore Ovest – Baggio – Quinti Romano

Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.600,00/mq.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione           | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Appartamento e solaio | A/4                          | 41,90                  | € 1.850,00 | € 77.515,00        |
|                       |                              |                        |            | <b>€ 77.515,00</b> |

### 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.

|                                                                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| • <b>VALORE LOTTO</b>                                                                                 | € 77.515,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :                                      | <b>-€ 3.875,75</b> |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | <b>-€ 2.500,00</b> |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi                                                             | <b>-€ 3.753,67</b> |
| <b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>                         | <b>€ 67.385,58</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

Lo scrivente segnala che l'immobile presenta tracce di muffa da condensa sulle pareti e soffitto del locale bagno; tali tracce sono probabilmente conseguenti all'assenza di

riscaldamento e alla conduzione dell'appartamento.

Nella valutazione si è già tenuto conto di tale carente stato manutentivo e della necessità di intervenire per ricercare l'origine della formazione delle muffe, nonché dei costi necessari alla loro eliminazione.

---

Il sottoscritto Arch. OMISSIS 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 il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 3 marzo 2022

l'Esperto Nominato  
**arch. OMISSIS**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di e stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e MI6);
- all. 07 - Richiesta contratti di locazione (UT Palmi) del 15.12.2021;
- all. 08 - Certificato notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 11 - Nota di trascrizione del 24.01.1979 nn. 3902/3520;
- all. 12 - Nota di trascrizione del 2.12.2002 nn. 75513/45337;
- all. 13 - Scambio mail con lo studio del Notaio OMISSIS;
- all. 14 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;
- all. 15 - Licenza per Opere Edilizie del 21.06.1940 ed elaborati grafici;
- all. 16 - Licenza di Occupazione n. 1234 dell'11.11.1952;
- all. 17 - Licenza per Opere Edilizie del 29.08.1951 ed elaborati grafici;
- all. 18 - Licenza di Occupazione n. 1440 del 24.11.1953;
- all. 19 - Licenza per Opere Edilizie del 21.11.1953 ed elaborati grafici;
- all. 20 - Licenza per Opere Edilizie del 24.06.1959 ed elaborati grafici;
- all. 21 - Licenza di Occupazione n. 413 del 18.04.1963;
- all. 22 - Lettera irreperibilità atti Municipio 7 del 17.02.2022.