

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

**R.G.E. 861/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa Simona Caterbi**

Procedente: **UNICREDIT S.P.A. (ora IFIS NPL S.P.A.)**

Debitore esecutato: **\_\_\_\_\_**

**RELAZIONE TECNICA E STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in Milano (MI)

Via Barnaba Oriani n. 54



**Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli**  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 11131  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058  
C.F. GLL FPP 78C01 G628V - P.IVA N. 07422730965

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni  
**Geometra Filippo Galli**  
Consulente Tecnico del Tribunale di Milano  
Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia  
Esperto Valutatore Immobiliare Norma UNI 11558:2014

con studio in Corsico (MI) - Via Capannina n. 3  
Cellulare 338.8472286 - E-mail: geom.galli@filippo@yahoo.it  
PEC: filippo.galli@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano (MI) Via Barnaba Oriani n. 54, piano 1-S1

Categoria: A/2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 91, particella 140, subalterno 7

### Stato occupativo

Appartamento con vano di cantina: alla data del sopralluogo occupati dal signor unitamente ai propri genitori

### Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: euro 343.045,00

Da occupato: non ricorre il caso



## LOTTO UNICO

(Appartamento con vano di cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano (MI), Via Barnaba Oriani al civico n. 54 e precisamente:

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) del Condominio di Via Barnaba Oriani, 54 composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera doppia, camera singola, doppi servizi igienici, di cui uno con aspirazione forzata, e un ampio terrazzo, con un fabbricato in muratura ad uso ricovero attrezzi, posto sul lato Est dell'unità immobiliare, al quale si accese, rispettivamente, dal soggiorno e dalla camera doppia.

All'appartamento è annesso un vano di cantina posto al piano interrato.

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

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà dell'immobile del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Cod. Fiscale \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto della donazione (come risulta nelle annotazioni riportate nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto dallo scrivente esperto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di \_\_\_\_\_, luogo ove l'esecutato contrasse matrimonio (allegato **doc. 1**).

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (cfr. allegato **doc. 2**)

Intestato: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, proprietà per la quota di **1000/1000**

dati identificativi: **Foglio 91, Particella 140, Sub 7**

dati di classamento: Zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale 116 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 108 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 1.053,57.

Indirizzo: Via Barnaba Oriani n. 54, piano 1-S1

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

- dell'appartamento e del terrazzo in corpo: prospetto sul mappale 129 e mappale 115, prospetto sulla Via Trapani, proprietà di terzi e pianerottolo comune, prospetto sul cortile comune;

- del vano di cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi.

#### 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 DEL BENE

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

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/Musocco, Certosa, Expo, Cascina Merlata

Destinazione: Residenziale/Commerciale/Produttiva/Terziaria



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Servizi offerti dalla zona: centro commerciale "Piazza Portello" (sufficiente), supermercati (buono), cinema "UCI Cinemas Certosa" (sufficiente), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), carabinieri (buono), polizia (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (sufficiente), ospedali (buono), spazi verdi "Parco pubblico - Franco Verga" (buono).

Principali collegamenti pubblici: bus (circa 0.4), metropolitana "Linea M1" (circa 4,0).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo autostrada A4 Torino-Trieste.

## 2.2. Caratteristiche descrittive del Condominio

L'unità immobiliare staggita fa parte del Condominio al quale si accede dal portone comune, posto al civico 54 di Via Barnaba Oriani, ubicato nel cortile identificato al mappale 149 prospiciente la Via Barnaba Oriani. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato.

- struttura: presumibilmente, travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: prevalentemente rivestite con piastrelle in klinker;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle in pietra e pareti prevalentemente in graniglie di marmo;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

## 2.3. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare pignorata

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) dello stabile condominiale di Via Barnaba Oriani n. 54, composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera doppia, camera singola, doppi servizi igienici, di cui uno con aspirazione forzata, e un ampio terrazzo, con annesso un fabbricato in muratura ad uso ricovero attrezzi, posto sul lato Est dell'unità immobiliare, al quale si accede, rispettivamente, dal soggiorno e dalla camera doppia (cfr. schema planimetrico dello scrivente esperto, allegato **doc. 3**).

All'appartamento è annesso un vano di cantina posto al piano interrato.

### Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- esposizione: doppia esposizione Est e Ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili motorizzate con catenacci di sicurezza;
- porte interne: tipo a battente in legno finitura noce;
- pareti: forati e rasatura in gesso. Le pareti risultano rivestite con parete attrezzata in legno nell'ingresso e soggiorno, e con carta da parati e cornice perimetrale a soffitto nelle camere da letto;
- rivestimenti: servizi igienici con ceramica su quattro lati a tutt'altezza;



- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'ingresso, nel soggiorno, nella cucina e nei servizi igienici, mentre in parquet nel disimpegno e nelle due camere. Terrazzo in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a gas (interna) con scarico dei fumi di combustione a parete;
- servizi igienici: bagno finestrato dotato di lavabo, bidet, wc e vasca idromassaggio. Bagno con aspirazione forzata dotato di lavabo, bidet, wc e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: circa ml. 2,90 ad eccezione del disimpegno con controsoffitto altezza circa ml. 2,10;
- condizioni generali: nel suo complesso l'appartamento si presenta in ottime condizioni, sebbene richieda modesti interventi di manutenzione e di conservazione.

Caratteristiche descrittive del vano di cantina:

- porta d'accesso: in ferro con griglia di areazione;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce: presente.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Attestato di Certificazione Energetica (ACE) codice identificativo n. 15146-005641/13 registrato in data 27/02/2013 (cfr. allegato **doc. 4**).

Classe energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale (EPh) di 249.67 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

Si consiglia la revisione degli impianti presenti con la relativa - eventuale - messa a norma.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

L'accesso all'unità immobiliare pignorata è avvenuto in data 05/08/2021, grazie all'intervento del Custode Giudiziario, Avv. Andrea Zoppi.

Al momento del sopra citato accesso, l'unità immobiliare risulta essere occupata dal signor \_\_\_\_\_, il quale ha dichiarato di abitare nell'unità immobiliare unitamente ai propri genitori.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'unità immobiliare in parola, non risultano contratti regolarmente registrati in data antecedente alla notifica del pignoramento (cfr. allegato **doc. 5**); pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « **libera** ».



#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli (NA), che fa stato fino al 12/11/2020, implementata dall'acquisizione dell'atto di donazione che risulta essere il titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento (cfr. allegato **doc. 6**), nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie sia per nominativo sia per immobile (cfr. allegato **doc. 7**) eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietario

, nato a , il i (come risulta dai certificati di stato di famiglia e storico di residenza richiesti dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Milano, allegati **doc. 8**) titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà per titoli anteriori al ventennio dal 18/12/1997 a tutto il 16/09/2021 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico dell'esecutato, allegato **doc. 7**), bene personale, a lui pervenuto da , nato a il ), in forza di atto di donazione accettata per Notaio SACCANI Elda di Limbiate (MB) in data 18/12/1997 n. 38544 di repertorio (cfr. allegato **doc. 6**), trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 23/12/1997 ai nn. 47349/32621.

##### 4.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

risultanti dal succitato atto di donazione accettata per Notaio SACCANI Elda di Limbiate (MB) del 18/12/1997 n. 38544 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 23/12/1997 ai nn. 47349/32621:

- al signor , proprietario dal 22/06/1971 al 18/12/1997, quanto in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Romanelli in data 22/06/1971 n. 81971 di repertorio, registrato a Gallarate il giorno 12/07/1971 al n. 9713 e trascritto presso il competente Ufficio Territoriale in data 16/02/1972 ai nn. 12806/9738.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio LANDOLFO Maria di Napoli (NA), che fa stato fino al 12/11/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (cfr. allegato **doc. 6**), nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie sia per nominativo sia per immobile (cfr. allegato **doc. 7**) eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**Domanda Giudiziale - inefficacia atti ex art. 2901 c.c.:** trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 26/10/2011 ai nn. 64508/43830,

a favore di

- UNICREDIT SPA, con sede a Roma (RM), Codice fiscale 00348170101, per il diritto di proprietà

contro

- , nato il "" Codice fiscale " per il diritto di proprietà.

*"Dichiaratasi inefficace o comunque inopponibile ad UNICREDIT SPA ai sensi dell'art. 2901 c.c. il fondo patrimoniale costituito dai sig.ri*

*e "" con atto 17/01/2007 (rep 5812 racc. 3155) a rogito Notaio Giovanni De Marchi" avente ad oggetto l'unità immobiliare pignorata.*



**Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale:** trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Milano 1 in data 30/01/2007 ai nn. 7188/4008,

a favore di

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

- \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

*"La proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale resta in capo a chi ne è attualmente titolare, senza che il trascrivendo atto comporti trasferimento di proprietà. L'amministrazione dei beni in oggetto sarà regolata dalle norme sulla comunione legale (oltre il consenso dell'eventuale ulteriore titolare). I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, e, per quanto di spettanza, del titolare, senza bisogno di autorizzazione giudiziale".*

Inefficacia totale: annotazione a trascrizione presentata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Milano 1 in data 30/05/2019 ai nn. 40487/6327/6327, in forza della sentenza pubblicata in data 08/06/2016 n. 2285 di repertorio della Corte d'Appello del Tribunale di Milano, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

Con la summenzionata sentenza è stato dichiarato "inopponibile ad UniCredit Spa ai sensi dell'art. 2901 c.c. il fondo patrimoniale costituito dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ con atto 17/01/2007 (rep. n. 5812, racc 3155) a rogito notaio Giovanni De Marchi trascritto il 30/01/2007 ai nn 7188/4008. Ordina all'agenzia del territorio - uffici provinciali di Milano e Como di procedere all'annotazione della presente sentenza ai sensi dell'art. 2655 cc condanna \_\_\_\_\_ a rifondere a UniCredit le spese di lite del doppio grado d'appello liquidate in euro 7000,00 complessivi per il primo grado ed euro 6.800,00 per il secondo oltre spese forfetarie e oneri di legge".

- **Misure penali**  
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna, fatta eccezione del fondo patrimoniale costituito con il succitato atto trascritto a Milano 1 in data 30/01/2007 ai nn. 7188/4008 non annotato a margine dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (cfr. allegato **doc. 1**).
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna.

Eventuali note e/o osservazioni: nessuna.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca Legale a norma art. 77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Milano 1 in data 21/04/2015 ai nn. 20887/3247,

a favore di

- EQUITALIA NORD SPA, con sede a Milano (MI)



contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ )  
per euro 85.406,14, a garanzia di un debito di euro 42.703,07, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

**Ipoteca Giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 20/07/2011 ai nn. 46843/8740,

a favore di

- UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, con sede a Verona (VR)

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
per euro 98.000,00, a garanzia di euro 87.922,72, in forza di decreto ingiuntivo in data 02/11/2010 n. 39932 di repertorio del Tribunale di Milano, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

**Ipoteca Giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 11/04/2011 ai nn. 21150/3996,

a favore della

- BANCA SELLA SPA, con sede a Biella (BI)

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
per euro 114.000,00, a garanzia di euro 81.191,87 per capitale, in forza di decreto ingiuntivo in data 17/02/2011 n. 196 di repertorio del Tribunale di Biella, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

**Ipoteca Giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 21/02/2011 ai nn. 10001/1802,

a favore del

- CREDITO ARTIGIANO SPA, con sede a Milano (MI)

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
per 14.000,00, a garanzia di euro 11.647,71, in forza di decreto ingiuntivo in data 04/02/2011 n. 3618/2011 di repertorio del Tribunale di Milano, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

**Ipoteca Giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 21/02/2011 ai nn. 10000/1801,

a favore del

- CREDITO ARTIGIANO SPA, con sede a Milano (MI)

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
per 19.000,00, a garanzia di euro 16.763,82, in forza di decreto ingiuntivo in data 18/01/2011 n. 3617/2011 di repertorio del Tribunale di Milano, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

**Ipoteca Giudiziale:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 1 in data 18/02/2011 ai nn. 9940/1784,



a favore del

- CREDITO ARTIGIANO SPA, con sede a Milano (MI)

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

per 20.000,00, a garanzia di euro 17.859,11, in forza di decreto ingiuntivo in data 18/01/2011 n. 1318/2011 di repertorio del Tribunale di Milano, gravante sull'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Mappale 140, Subalterno 7.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto notificato in data 29/05/2020 al signor \_\_\_\_\_ a favore di Unicredit S.p.A. (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.), atto di pignoramento notificato in data 12/08/2020 n. 11020 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 12/11/2020 ai nn. 74543/48329,

a favore di

- IFIS NPL SPA, con sede a Venezia (VE), Codice fiscale 04494710272, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

contro

- \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_), Codice fiscale \_\_\_\_\_

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

il pignoramento immobiliare è stato richiesto per il pagamento "della somma di euro 94.535,19 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti" [...].

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

Eventuali note e/o osservazioni: nessuna.

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

Il Condominio è amministrato dal Geom. MORANDI Renato con Studio in Milano (MI), Via Marcantonio dal Re n. 12 e che ha fornito le informazioni che seguono, nonché la documentazione relativa al Condominio (cfr. allegato **doc. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 48,38

Millesimi riscaldamento: 55,03

Millesimi ascensori: 53,18

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/09/2020 al 31/08/2021 e che le somme sono state arrotondate.

Spese medie ordinarie annue di gestione immobile:

- euro 2.560,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

<b>spese gestione 2019/2020</b>				
saldo a conguaglio 18/19	consuntivo	versamenti	cong. es. prec	
4.302,28	4.290,16	2.129,74	6.462,70	
€	€	€	€	
<b>spese gestione 2020/2021</b>				
saldo a conguaglio 19/20	consuntivo	versamenti	cong. es. prec	
6.462,70	4.559,71	2.800,00	8.222,41	
€	€	€	€	
(ass. convocata per il giorno 14/10/2021 - consuntivo e relativo conguaglio da approvare)				



Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

- nessuna.

Cause in corso:

- sono presenti cause in corso e situazioni di morosità.

Eventuali problematiche strutturali:

- non sono state segnalate dall'Amministratore particolari problematiche strutturali.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 comma 4 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 sono stati segnalati dall'Amministratore particolari vincoli e/o dotazioni condominiali presenti.

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

No.

### 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è iniziata dopo il 01/09/1967, come meglio detto più oltre in questa relazione (cfr. punto **7.2.**).

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita risulta ricadere secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Milano, approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019 e divenuto efficace in data 05/02/2020 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva del Piano sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6, nei seguenti ambiti:

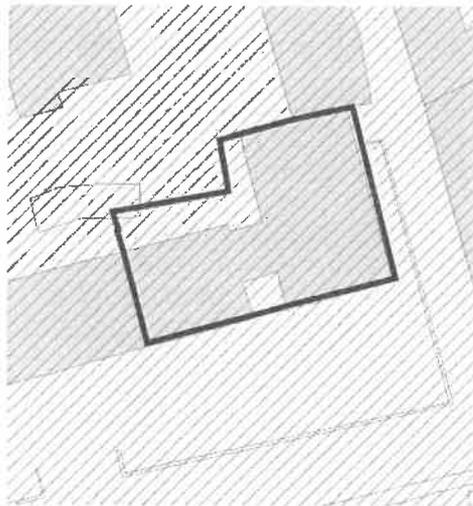
Estratto tavola Documento di Piano - Tav. D.01 Progetto di Piano



Estratto tavola Documento di Piano - Tav. D.02 Carta del paesaggio:



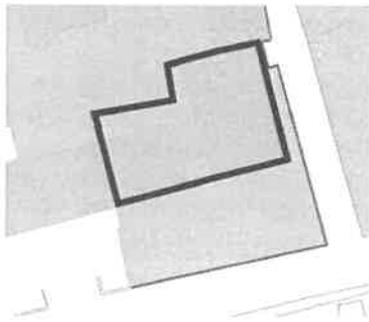
Estratto tavola Documento di Piano - All.1 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi:



Giudizio sintetico prevalente (Allegato 1 del DdP)

- 5 - Sensibilità paesaggistica molto alta
- 4 - Sensibilità paesaggistica alta
- 3 - Sensibilità paesaggistica media
- 2 - Sensibilità paesaggistica bassa
- 1 - Sensibilità paesaggistica molto bassa

Estratto tavola Piano delle Regole - R.03 Indicazioni Morfologiche:



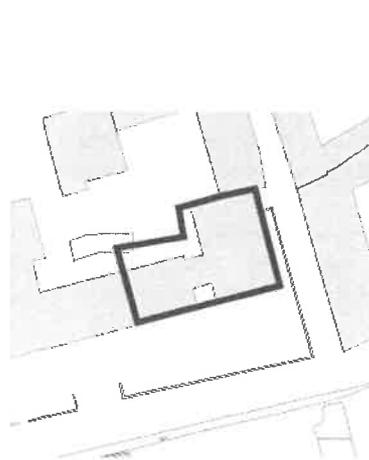
ARU - Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II - CAPO VI

Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23)

Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (I) (Art. 23.2.a)

Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 23.2.b)

Estratto tavola Piano delle Regole - R.06 Vincoli di tutela e salvaguardia:



**AREE PROTETTE**  
 Questo sito è sottoposto a protezione DdP n. 42/1988 - Parte limitativa e Presentazione di opere d'arte e di edifici di interesse storico-artistico (Art. 23.2.a)

**AREE DI RINNOVAMENTO URBANO**  
 Questo sito è sottoposto a protezione DdP n. 42/1988 - Parte limitativa e Presentazione di opere d'arte e di edifici di interesse storico-artistico (Art. 23.2.a)

**AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA**  
 Questo sito è sottoposto a protezione DdP n. 42/1988 - Parte limitativa e Presentazione di opere d'arte e di edifici di interesse storico-artistico (Art. 23.2.a)

**AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO**  
 Questo sito è sottoposto a protezione DdP n. 42/1988 - Parte limitativa e Presentazione di opere d'arte e di edifici di interesse storico-artistico (Art. 23.2.a)

**AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**  
 Questo sito è sottoposto a protezione DdP n. 42/1988 - Parte limitativa e Presentazione di opere d'arte e di edifici di interesse storico-artistico (Art. 23.2.a)

Come risulta dall'estratto della tavola del Piano delle Regole, R.06 Vincoli di tutela e salvaguardia, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non ricade in zona vincolata.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Nessuna (cfr. allegato doc. 10 e doc. 11).

**7.2. Conformità edilizia**

Qui di seguito si forniscono le notizie acquisite.

Nel titolo di provenienza (allegato doc. 6) la parte allora donante ha dichiarato



che "quanto in contratto è stato edificato in forza di Licenza rilasciata dal Comune ove è ubicato l'immobile in data 24 luglio 1970 n. 2218 e successiva Variante rilasciata dallo stesso Comune in data 21 settembre 1970 n. 3786/39/10" e che "successivamente non sono state apportate allo stesso altre modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi".

Al fine di verificare la conformità edilizia tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, il sottoscritto esperto ha provveduto ad avanzare, all'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano in data 07/02/2021, richiesta di visura per la costruzione della casa di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata; tuttavia, in riscontro a tale richiesta, il predetto Ufficio ha rilasciato allo scrivente una dichiarazione (allegato **doc. 10**) con la quale comunicava che <<dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili>>: ne consegue che lo scrivente si è trovato nella oggettiva impossibilità di verificare la conformità edilizia dell'unità immobiliare staggita.

Relativamente alla medesima casa di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignorato, si segnala e precisa, inoltre, che non è stata reperita presso il summenzionato Comune la licenza di abitabilità/agibilità.

Relativamente alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, si segnala che lo stato di fatto, rilevato in sede di sopralluogo, non rispetta i requisiti minimi previsti dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene adottati dal Comune di Milano, in quanto, il servizio igienico cieco risulta sprovvisto della necessaria zona filtro (antibagno/disimpegno) tra lo stesso e gli altri locali abitabili.

Inoltre, sempre relativamente alla porzione immobiliare oggetto di pignoramento, si segnala la presenza di un fabbricato in muratura ad uso ricovero attrezzi ubicato in un angolo del terrazzo: dalle ulteriori verifiche effettuate dallo scrivente presso il summenzionato Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano, tale fabbricato risulta realizzato senza un'autorizzazione edilizia (cfr. allegato **doc. 11**).

Al fine di regolarizzare le predette criticità emerse, si precisa quanto segue:

- relativamente al servizio igienico sprovvisto della zona filtro, si dovrà dotare il servizio igienico di un antibagno o un disimpegno, come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene adottato dal Comune di Milano (cfr. Titolo III, Cap. 4 - Requisiti igienico-prestazionali degli edifici, punto 3.4.35);

- relativamente al fabbricato in muratura ad uso ricovero attrezzi, potrebbe essere possibile procedere con la relativa regolarizzazione presentando, tramite un tecnico abilitato, una domanda in sanatoria, previa verifica della Volumetria Residua disponibile proporzionale alle rispettive quote di proprietà delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale, nonché della distanza tra il fabbricato in muratura ad uso ricovero e le altre costruzioni limitrofe, come previsto dal Codice Civile.

In alternativa alla domanda in sanatoria, che verosimilmente potrebbe comportare una spesa molto onerosa, è possibile procedere alla regolamentazione edilizia, con costi più contenuti, mediante la demolizione del suddetto fabbricato.

### 7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento (cfr. allegato **doc. 2**) non è conforme allo stato di fatto, quale risulta dallo schema planimetrico redatto dallo scrivente esperto (allegato **doc. 3**). Si fa rilevare, infatti, che nella planimetria catastale (i) risulta demolita la parete con il relativo vano porta che divideva l'ingresso dal soggiorno; (ii) risulta demolita nel servizio igienico cieco la parete con il relativo vano porta che creava l'antibagno; (iii) risulta chiuso il vano porta che collegava direttamente la cucina al soggiorno; (iv) risulta realizzato in un angolo del terrazzo un fabbricato in muratura ad uso ricovero attrezzi (come meglio rappresentato nello schema planimetrico dello scrivente esperto, allegato **doc. 12**).

Al fine di regolarizzare la situazione catastale sarebbe necessario presentare - previa regolarizzazione edilizia delle criticità catastali rilevate, nonché delle irregolarità segnalate al punto 7.2 - una planimetria aggiornata tramite procedura



DOCFA. Il relativo costo ammonterebbe a euro 50,00 per diritti catastali oltre all'onorario del tecnico incaricato.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore massimo di cm. 25, sommando al tutto la quota parte del terrazzo e la quota d'uso del vano di cantina (Codice delle Valutazioni Immobiliari; CVI):

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	circa mq. 102,00	1,00	mq. 102,00
Terrazzo	circa mq. 48,00	0,35 applicabile fino a mq. 25,00, l'eccedenza al 0,10	mq. 11,05
<b>Piano Interrato</b>			
Cantina	circa mq. 8,85	0,20	mq. 1,77
<b>Totale</b>	<b>mq. 158,85</b>		<b>mq. 114,82</b>
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>mq. 115,00 (arrotondato)</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

#### Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

#### Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"Importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore



può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

#### Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il "*metodo del confronto di mercato*", criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

#### Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a una quotazione minima e massima di mercato tra €/mq. 2.371,00 a 3.856,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare *costituita da appartamento, ad uso civile abitazione, posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera doppia, camera singola, doppi servizi igienici, di cui uno con aspirazione forzata, e un ampio terrazzo, compresa la quota di "comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile in regime di 51,10/1000 (cinquantuno, dieci millesimi)", pari (115,00 \* 3.140,00) a euro 361.100,00.*



## 9.2. Fonti d'informazione

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino immobiliare;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

## 9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazioni di tipo civile	A/2	mq. 115,00	€ 3.140,00	€ 361.100,00
				<b>€ 361.100,00</b>

### Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "ottobre 2021", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

### Appartamento

• Valore:	€ 361.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi occulti:	-€ 18.055,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	non valutabile
	<b>€ 343.045,00</b>

<b>Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO:</b>	<b>€ 343.045,00</b>
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO	Non ricorre il caso

**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

Nessuno (cfr. sub 3.2. Esistenza contratti di locazione).



## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Presenza di difformità edilizie e catastali (cfr. sub 7.2. Conformità edilizia e sub 7.3. Conformità catastale).

Il sottoscritto Geometra Filippo Galli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., nonché di avere proceduto all'invio della copia semplice della relazione peritale sia ai creditori, sia al debitore esecutato mediante via telematica.

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.

Terminato di scrivere  
in Corsico (MI), 22/10/2021.

L'esperto designato dal G.E.  
(Geometra Filippo Galli)



**Allegati**

- doc. 1 copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato richiesto all'Ufficio Servizi Demografici e Statistiche del Comune di \_\_\_\_\_);
- doc. 2 visura e planimetria catastali ed estratto di mappa;
- doc. 3 schema planimetrico dello stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata redatto dell'esperto;
- doc. 4 fac-simile dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) relativo all'unità immobiliare staggita;
- doc. 5 indagine effettuata dall'Agenzia delle Entrate;
- doc. 6 copia atto di provenienza (DONAZIONE) del bene pignorato;
- doc. 7 ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile;
- doc. 8 copia del Certificato di stato di famiglia e del Certificato storico di residenza richiesti all'Anagrafe del Comune di Milano;
- doc. 9 informazioni condominiali, regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- doc. 10 copia lettera di irreperibilità atti di fabbrica rilasciata dal Comune di Milano;
- doc. 11 copia lettera di nulla figura rilasciata dal Comune di Milano, con la relativa consultazione sul portale ONLYONE del Comune di Milano;
- doc. 12 schema planimetrico delle criticità riscontrate nell'unità immobiliare pignorata redatto dell'esperto;
- doc. 13 copia del Certificato storico di residenza degli ulteriori occupanti dell'immobile pignorato;
- doc. 14 elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti;
- doc. 15 descrizione del bene con dati catastali e coerenze;
- doc. 16 fotografie esterne ed interne dell'unità immobiliare;
- doc. 17 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione ai creditori e al debitore.

Il presente rapporto è costituito da 15 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere  
in Corsico (MI), 22/10/2021.

L'esperto designato dal G.E.  
(Geometra Filippo Galli)



