

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 240/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**
Custode: **Avv. Alberto Conti**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Milano, Via Padova n. 76



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

CORPO A - Appartamento a piano quinto sottotetto

Bene in Milano, Via Padova n. 76

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: **foglio 236, particella 147, subalterno 43**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è abitato dal conduttore del contratto di cui sotto e dalla famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, risulta contratto di locazione numero 6536 serie 3T registrato il 20.07.2017 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 (TNN) avente durata dal 01.07.2017 al 30.06.2021, rinnovabile salvo disdetta delle parti.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero: € 51.500,00

da occupato: € 44.000,00

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

Appartamento a piano quinto sottotetto

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare a piano quinto sottotetto della scala A, in fabbricato senza ascensore, costituita da quattro locali oltre bagno e disimpegni. Presenti vani ripostiglio con altezza inferiore a 1.50, risultati non accessibili. Diritto di uso del gabinetto comune al piano (in merito al quale non ci si può esprimere in quanto non visionato al sopralluogo).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà di _____, nata a _____.

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del _____

(All.1):

Intestati: _____, nata a _____ il _____, C.F. _____ per la quota di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 236 – particella 147 – subalterno 43.**

Dati classamento: categoria A/4 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale 64 m² (totale escluse aree scoperte 64 m²) – rendita € 426,08.

Indirizzo: Via Padova n. 76 – piano 5

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 13/12/2008 protocollo n. MI1051260 in atti dal 13/12/2008 (n. 115833.1/2008);
- variazione del 13/12/2007 protocollo n. MI1095435 in atti dal 13/12/2007 corretta identif. planimetrica (n. 87945.1/2007).

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: Via Padova; proprietà di terzi mappale 142; prospetto su altra unità immobiliari proprietà di terzi al mappale 147; pianerottolo comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Milano, periferia nord-est.

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

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività al dettaglio; adiacenza parco Trotter; piazzale Loreto a 800 metri.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 56 (Loreto M1 M2 – Crescenzago M2) a 50 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricato

L'unirà immobiliare oggetto della Procedura fa parte di un fabbricato vecchia Milano di inizio Novecento.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono scarse, fortemente degradato nelle parti comuni.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	a falde, struttura in legno, manto in laterizio.
Strutture	muratura piena.
Scale condominiali	sviluppo lineare; rivestimento in pietra; finitura intonaco.
Porta ingresso	ferro e vetro.
Ascensore	non presente.
Portineria	non presente.
Finiture	intonaco tinteggiato, cemento decorativo.
Pavimentazione	pietra.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 2)

CORPO A

L'appartamento oggetto della Procedura si trova al piano quinto sottotetto. È risultato composto di quattro locali oltre bagno, disimpegno e ripostigli sottotetto con altezza inferiore a metri 1.50, non visionati.

Altezza interna: variabile da metri 2.60 a metri 3.35 nei tre locali verso Via Padova; variabile da metri 3.00 a metri 1.40 circa nel bagno e locale adiacente. Ripostigli non visionati con altezza inferiore a metri 1.50.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo dell'unità è pessimo, con precarie condizioni di igiene e salubrità. Si rileva presenza di muffa su pareti e plafoni. Gli impianti sono in condizioni di complessivo degrado.

Caratteristiche descrittive

Esposizione	finestre a nord-ovest; lucernari tipo velux nel bagno e nel locale adiacente.
Infissi esterni	finestre in ferro e vetro singolo e in PVC e vetro doppio; velux in legno e vetro doppio.
Porta ingresso	rinforzata.
Porte interne	cieche, in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle ceramiche.
Plafoni	intonaco tinteggiato; controsoffitti in cartongesso. <u>Nota</u> . Presente muffa diffusa.
Pareti	<u>bagno e angolo cottura:</u> in parte intonaco, in parte piastrelle ceramiche; <u>altri ambienti:</u> tinteggiatura. <u>Nota</u> . Presente muffa diffusa.
Bagno	presente lavabo, tazza, bidet, doccia.

Impianti

Citofonico	presente.
Elettrico	in parte sottotraccia, in parte rilevati cavi a vista; non a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	tubo a vista in cucina; non a norma.
Termico	autonomo. Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia a gas nell'angolo cottura; tubo espulsione fumi in copertura; radiatori in ghisa e termoarredo in bagno. Non è stato possibile verificarne la funzionalità. L'impianto non è a norma.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui fa parte il fabbricato dell'immobile oggetto di Procedura si colloca sulla direttrice di Via Padova, periferia nord-est di Milano, a 800 metri da Piazzale Loreto.

2.5. Certificazione energetica (All. 3)

Presente Attestato di Certificazione Energetica n. 15146-052074/12 del 28/11/2012 con validità sino al 28/11/2022. L'immobile è classato in classe energetica G, con indice Eph pari a 254,87 kWh/m²a.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non presenti. Gli impianti non sono a norma e dovranno essere verificati e adeguati secondo le vigenti normative.

2.7. Certificazioni di idoneità statica (All. 4)

Fornito dall'Amministratore CIS provvisorio emesso, per la scala A, in data 31.03.2020 con prescrizioni (*"prendere visione della documentazione di cui agli atti di fabbrica depositata presso il comune di Milano, per cui è stata già avanzata richiesta, al fine di esprimere un giudizio completo e complessivo per lo stabile; verificare le solette in legno che in alcuni punti presentano dei probabili cedimenti del tavolato, in virtù della disconnessione tra le mattonelle del pavimento; effettuare una battitura manuale delle facciate, sia quella esposta su strada che quella interna, al fine di eliminare parti ammalorate per poi provvedere alla manutenzione delle stesse; ripulire le solette all'intradosso dei balconi esposti in facciata esterna; verificare le fessurazioni presenti nelle tramezzature, probabilmente frutto delle vibrazioni dei solai; occorre accedere al sottotetto"*). Si legge: *"Ai fini dell'emissione del CIS finale, nel biennio di prescrizione, si rimane in attesa di ricevere dal Comune di Milano la convocazione, presso gli Uffici competenti, per consultare la documentazione storica del fabbricato (a seguito di richiesta di Accesso agli Atti a nome della soc. ICT Genesis s.r.l.), ciò anche al fine di poter emettere un giudizio finale rispondendo in maniera univoca e definitiva ai punti 1.1, 1.2 e 1.5 della Check List nonché compilare (sempre in maniera univoca e definitiva) la Scheda di Livello 1 dell'Allegato 4. Per tale motivo, pur non rilevando anomalie delle strutture portanti, anche lato strutture, vi è la prescrizione del punto 1.3"*.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso alla presenza del Custode Avv. Alberto Conti è stato effettuato in data 05.10.2021. Presente il conduttore del contratto sotto riportato, con relativa famiglia (genitori e sorella).

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 5)

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 4, a seguito di richiesta della sottoscritta, comunicava che: *"a nome del soggetto , nata a il dalle interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria, risulta il contratto di locazione numero 6536 serie 3T registrato il 20-07-2017 presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 (TNN) avente durata dal 01-07-2017 al 30-06-2021 per il quale non risultano comunicate proroghe. Riguarda l'immobile con codice catastale F205, foglio 236, particella 147, subalterno 43. Locatore . Eventuale copia va richiesta all'Ufficio competente. Per il medesimo immobile risulta il contratto numero 6070 serie 3T del 10-08-2015 avente durata dal 01-08-2018 al 30-06-2017 registrato sempre presso l'Ufficio di Milano 3. Locatore "*.

La sottoscritta richiedeva dunque il contratto n. 6536. L'Ufficio Territoriale di Milano 3 trasmetteva il contratto. Nello stesso si legge: *"1) Durata: la durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal 1° Luglio 2017 al 30 Giugno 2021, senza necessità di disdetta. Le parti, potranno rinnovare ulteriormente il contratto. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto previo avviso mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 6 mesi prima della scadenza. [...] 3) Canone e spese condominiali: il canone annuo di locazione viene concordato tra le parti in € 4.800,00 oltre oneri e accessori che si presumono ai soli fini fiscali in euro 3.600,00 per un totale annuo di € 8.400,00"*.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

dal 27 dicembre 2007 a oggi

, nata a , il , C.F. .

In forza di atto di compravendita Notaio Arturo Brienza di Milano rep. 34607/13542 del 27.12.2007, trascritto a Milano 1 in data 02.01.2008 ai nn. 129/81 **(All. 6.1)**. Vende:

Si rappresenta che l'immobile nell'atto è descritto: "appartamento al piano quinto/sottotetto della scala A, composto da quattro locali oltre gli accessori, il tutto distinto con il numero interno 43 (quarantatré) e con diritto al servizio igienico comune posto allo stesso piano quinto". La scheda catastale richiamata è quella attualmente in atti. I millesimi di proprietà sulle parti comuni indicati sono 8,80.

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

dal 21 febbraio 1978 al 26 dicembre 2007

, nata a , il , C.F. .

In forza di atto di compravendita Notaio Quartararo Francesco di Milano rep. 363230 del 21.02.1978, trascritto a Milano 1 il 16.03.1978 ai nn. 9800/8370 **(All. 6.2)**. Vende:

Si procedeva a richiedere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari copia di tale atto al fine di verificare la titolarità di acquisto dei locali verso cortile interno, non presenti sulla scheda catastale di impianto del 1939. Dalla lettura dell'atto, si rileva che la Sig.ra Somaglino acquistava "due locali con cucina, interno 43, in abbaino a piano quinto, scala A, con gabinetto di decenza in comune e solaio". Non veniva allegata scheda catastale allora in atti (scheda di impianto del 1939 che rappresentava solo i tre locali verso Via Padova) ma planimetria raffigurante i tre locali verso Via Padova collegati a un locale verso cortile interno (dove attualmente sono stati realizzati camera, disimpegno e bagno). Su tale planimetria non sono riportati i ripostigli sottotetto verso Via Padova, indicati come tetto, con unico accesso dal pianerottolo comune.

Pertanto:

- i locali verso cortile interno, dove, da scheda in atti, sono indicati soggiorno con angolo cottura e bagno e dove, allo stato attuale, sono presenti un bagno, un antibagno e una camera unitamente a un ripostiglio s.p.p., erano definiti nell'atto di acquisto precedente come "solaio", graficamente raffigurati come un unico ambiente e correttamente compravenduti;
- i tre locali verso Via Padova erano indicati senza alcun collegamento diretto verso il ripostiglio s.p.p. raffigurato nella scheda in atti: la superficie di tale ripostiglio non risulta dunque trasferita.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7)

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Enrico Girola di Como, alla data del 25/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativo, sia per immobile alla data del 19/12/2021 si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna.
- **Misure Penali**
Nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno.

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

- **Iscrizioni**
 - **ipoteca volontaria**

- **ipoteca giudiziale**
Nessuna.

- **ipoteca legale**
Nessuna.

- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento**

- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO (All. 8)

6.1. Spese di gestione condominiale

Lo stabile è amministrato dallo Studio Ellepi, Via Mondovì n. 2 – Milano.

Su richiesta della scrivente all'Amministrazione del Condominio in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto in data 21/12/2021 indicando quanto segue:

- gestione 2020: **€ 1.106,62**
- gestione 2021: **€ 903,00**
- conguaglio precedente: **€ 4.056,78**

Millesimi: 11,55 (8,80 da titolo di provenienza).

Eventuali spese straordinarie: l'Amministratore ha comunicato che "nel 2021 è stata deliberata la spesa per la redazione di un capitolato lavori, in riferimento all'eventuale rifacimento straordinario delle facciate e tetto condominiali. L'importo dovuto e non saldato dalla sig.ra è di **€ 135**".

Cause in corso: l'Amministratore ha riferito che non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: si richiamano le prescrizioni del CIS provvisorio di cui al § 2.7.

AVVERTENZA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. Att. C.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile: non presenti né ascensore, né montascale.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con Delibera di C.C. del 14/10/2019 con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, in:

- Nuclei storici esterni – art. 15.6 N.T.A. P.d.R
- ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile – art. 21 N.T.A. P.d.R
- Tessuti urbani compatti a cortina – art. 21.2 N.T.A. P.d.R.
- Tracciati stradali storici – Mediolanum-Bergomum – zone sensibili (fascia 100 metri) – art. 66 R.E.

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

Atti di Fabbrica

La sottoscritta effettuava verifiche presso gli Uffici del Comune di Milano.

In primo luogo, con riferimento agli Atti di Fabbrica, si chiedeva riscontro all'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco. L'Ufficio comunicava che per i fabbricati costruiti nel comune di Turro Milanese, come Via Padova n. 76, gli Atti di Fabbrica si possono considerare irreperibili, essendo andati dispersi dopo il secondo conflitto mondiale.

Considerando il fatto che l'unità immobiliare oggetto di procedura è sita all'ultimo piano (quinto sottotetto) e che da una prima analisi visiva tale piano pare derivante da un soprizzo successivo, la sottoscritta procedeva:

- a richiedere all'Ufficio Condono l'eventuale sussistenza di sanatorie sul fabbricato in oggetto: l'Ufficio comunicava l'insussistenza di pratiche in merito;
- a richiedere il fascicolo d'Archivio catastale per verificare lo stato in essere sulla planimetria di impianto del 1939 (**All. 9.1**): dalla visione della stessa emergeva la sussistenza, già in data 27/12/1939, di ulteriore piano quinto. L'unità immobiliare in oggetto si componeva però dei soli tre locali verso Via Padova mentre gli altri due (attuale bagno, relativo disimpegno e ulteriore camera), non erano inclusi nella consistenza della stessa ed erano indicati come "abbaini". Nessun'altra scheda del fascicolo di impianto rappresentava tali locali;
- a verificare la disponibilità, nel portale on line del Comune, di eventuale Licenza di Occupazione/Abitabilità. Con indicazione dell'indirizzo Via Padova n. 76, veniva fornita la Licenza n. 1107 dell'11/12/1931 (**All. 9.2**) di cui ai Nulla Osta del 24.10 e 19.11 1929, 31.01.1930 e 15.07.1930, atti n. 142746/1929, 201281/1929 e 115036/1930, rilasciata a Luigi Regondi con decorrenza dall'11/12/1931 per i seguenti nuovi locali: n. 2 a piano terreno a uso magazzino; n. 6 a piano primo a uso abitazione; n. 6 a piano secondo a uso abitazione; n. 6 a piano terzo a uso abitazione; n. 7 a piano sottotetto a uso abitazione.

A fronte di quanto sopra si procedeva a richiedere eventuale documentazione inerente agli Atti di Fabbrica presso l'Ufficio Visure e Copie del Comune di Milano, al fine di individuare pratiche relative al soprizzo del piano sottotetto.

L'Ufficio rendeva disponibile alla sottoscritta in data 28.12.2021 fascicolo contenente:

- pratiche relative al fabbricato interno: Nulla Osta atti n. 142746-29577 del 19.11.1929; Nulla Osta atti n. 201281-42776 del 30.01.1930 in sostituzione del precedente e varianti atti n. 11103/30 e n. 16442/30; Nulla Osta atti n. 79482-15492 del 13.06.1931 a variante del Nulla Osta atti n. 115036-19087 del 15.07.1930 (quest'ultimo non presente nel fascicolo);
- pratica relativa al fabbricato su Via Padova: **Nulla Osta del 24.10.1929 atti n. 134155/27761 (All. 9.3)** relativo solo a "soprizzo per sistemazione di abbaini". Nella richiesta si legge: "soprizzo per circa 1 metro del muro di colmo del fabbricato con conseguente aumento di pendenza del tetto per ottenere degli abbaini regolamentari, ingiunzione municipale d.d. 20.07.1929 n. 92205/41251/928". Tale ingiunzione rilevava infatti un uso improprio del sottotetto ad abitazione. Nel Nulla Osta rilasciato si legge: "1) i locali segnati in tipo 1-2-3-5-7 sono deficienti di illuminazione ed aerazione e precisamente il locale segnato in tipo 1 mq 0.20 – 2 mq 0.13 – 3 mq 0.13 – 5 mq 0.15 – 7 mq 0.14; 2) munire i tre alloggi di acquario e latrina; 3) munire di cappa la cucina economica (secondo appartamento a sinistra)". A fronte di ciò veniva emessa ingiunzione in data 14.04.1930 atti n. 134155/27760. In data 02.03.1931 atti n. 110026/18288 il Comune ingiungeva alla proprietà di "rendere regolamentari le nuove latrine deficienti in superficie (mq 0.72 anziché mq 1) e aventi il rivestimento alle pareti per m. 1.20 in luogo di m. 1.60". La proprietà, in risposta all'ingiunzione, chiedeva di tollerare le difformità, eseguite per garantire alle tre unità dell'ultimo piano tre distinti servizi. Da appunti a margine di tale richiesta, rilevato proposta di sanatoria

dell'Ufficio Tecnico del 13.06.1931 e Nulla Osta nei riguardi igienico-sanitari del 13.07.1931. La proprietà procedeva dunque al pagamento della sanzione stabilita.

- Licenza di Occupazione n. 1107 in data 11.12.1931: da analisi del fascicolo fornito dall'Ufficio Visure è stato possibile accertare che i nuovi locali ai piani terreno, primo, secondo e terzo si riferiscono ai fabbricati interni mentre i 7 nuovi locali a piano sottotetto si riferiscono al sopralzo del fabbricato su Via Padova, in cui si trova l'immobile oggetto di Procedura, con riferimento al Nulla Osta atti n. 134155-27761 del 24.10.1929. Il verbale di III Visita di tale sopralzo risulta annotato in data 10.10.1931 sul foglio attestante il versamento dell'ammenda di 300 lire di cui alla sanatoria sopra descritta.

Pratiche edilizie successive

A fronte della variazione catastale del 13.12.2007 per corretta identificazione planimetrica, antecedente la vendita dell'immobile alla debitrice, veniva richiesto all'Ufficio Visure e Copie anche il decennio 2005-2015, seppur nell'atto di compravendita nulla fosse indicato in merito a pratiche edilizie successive agli Atti di Fabbrica. E infatti con riferimento alle modifiche il Comune ha risposto in data 29.11.2021 comunicando che: *"dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, relativamente alle modifiche richieste con i dati forniti, nulla figura essere presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2005/2015"*.

Difformità riscontrate

Gli Atti di Fabbrica dell'edificio prospettante la Via Padova sono risultati irreperibili come comunicato dall'Archivio Storico Civico. Dalla visione del fascicolo messo a disposizione dall'Ufficio Visure è stato recuperato Nulla Osta del 24.10.1929 atti n. 134155/27761 relativo al sopralzo realizzato successivamente, raffigurante solo tale sopralzo ma non il fabbricato nel suo complesso.

Non ci si può dunque esprimere in merito al fabbricato. Con riferimento alle grafiche disponibili di cui al Nulla Osta di cui sopra, si evidenziano le seguenti difformità:

- era prevista la realizzazione di abbaini che non sono stati realizzati (il tetto è stato alzato indicativamente come da progetto, aprendo però le finestre sulla parete perimetrale così ottenuta e portando l'inclinazione della falda sino al colmo);
- l'intervento di cui sopra non ha riguardato i locali verso cortile interno e relativi lucernari: in assenza di pratiche edilizie successive di recupero del sottotetto, tali locali non possono essere considerati abitabili;
- non risulta alcuna pratica per l'apertura di vano nel muro portante di spina per collegamento dei locali verso Via Padova con i retrostanti verso cortile interno;
- stante l'irregolarità dei locali interni, l'unità non risulta regolarmente dotata di autonomo servizio igienico;
- i locali ripostiglio sottotetto non sono stati visionati: tuttavia per quanto attiene quelli verso Via Padova, non risultano oggetto di trasferimento né risulta autorizzazione per l'attuale conformazione come da scheda catastale;
- in generale tutte le modifiche distributive interne non risultano supportate da pratiche.

Regolarizzazione edilizia

A fronte di quanto sopra, di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale:

- le opere eseguite in difformità dagli Atti di Fabbrica, che sono anche di tipo strutturale, previa verifica dei requisiti ai sensi dei regolamenti vigenti e previa esecuzione di necessari adeguamenti, dovranno essere regolarizzate ai sensi dell'articolo 36 del D.R.P. 380/2001, che riporta quanto di seguito:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

In presenza di interventi sulle strutture occorrerà opportuna verifica di idoneità statica. Per gli interventi sull'esterno, occorrerà autorizzazione condominiale;

- l'abitabilità dei locali verso cortile interno può essere garantita solo tramite pratica di recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 (solo per le porzioni dove si possa garantire una altezza media ponderale minima di metri 2.40: in assenza di modifiche alla copertura, la profondità massima dei locali interni non potrà superare i metri 2.50 circa). Il recupero del sottotetto è da intendersi come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e comporta dunque versamento del contributo sul costo di costruzione (oneri primari e secondari e costo di costruzione) oltre ad aree a parcheggi e a standard o relative monetizzazioni. Il tutto previa autorizzazione condominiale. Qualora il recupero dei sottotetti sia riferito a superficie lorda fino a 40 mq, costituente, in base al titolo di proprietà, pertinenza di una unità immobiliare, collegata direttamente ad essa, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione, salvo ogni più opportuna verifica presso gli uffici competenti;
- occorrerà procedere con tutte le verifiche e gli adeguamenti impiantistici, strutturali, sismici, di prevenzione incendi, di risparmio energetico al fine della successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

Ne consegue dunque che:

- in assenza delle regolarizzazioni di cui sopra, l'unità non dispone di un servizio igienico interno regolarmente assentito;
- la superficie dei locali verso cortile interno (bagno, disimpegno e adiacente camera) sarà computata nel calcolo della successiva consistenza esclusivamente nella misura del 50 % (considerando gli stessi come accessori diretti comunicanti, seppur, allo stato, il collegamento agli altri locali non risulta regolarmente denunciato);
- al fine di tenere conto delle spese tecniche da affrontare e delle opere da eseguire, stante l'incertezza su modalità e tempistiche, nella successiva valutazione si applicherà una decurtazione pari al 30% sul valore di stima.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

La planimetria catastale di impianto del 27.12.1939 rappresentava solo i tre locali verso Via Padova (uno dei quali indicato come cucina) oltre al bagno in comune. Non erano raffigurati gli abbaini di cui alle grafiche degli Atti di Fabbrica. Non erano inclusi sulla scheda gli attuali locali bagno, antibagno e camera. Non era individuata la superficie dei ripostigli s.p.p. verso Via Padova.

La scheda in atti è stata presentata in data 13.12.2007 con protocollo n. MI1095435 (n. 87945.1/2007) per "corretta identificazione planimetrica". L'immobile è passato da 3 vani a 5 vani e da categoria A/5 a categoria A/4. Sono inclusi i locali verso cortile interno, indicati soggiorno con angolo cottura in adiacenza a servizio igienico. Viene sempre riportata indicazione del WC comune al piano. È inclusa nella scheda la superficie dei ripostigli s.p.p. verso Via Padova.

Difformità riscontrate

Rispetto a quanto rappresentato in scheda, si evidenzia che la cucina è collocata nel locale di mezzo verso Via Padova; è stato realizzato un disimpegno che conduce ai locali verso cortile interno, trasformati in bagno, antibagno e camera; un velux in quest'ultima risulta tamponato rispetto a quanto raffigurato in scheda. Non è possibile esprimersi sui ripostigli sottotetto in quanto non visionati seppur presenti porte per accesso agli stessi.

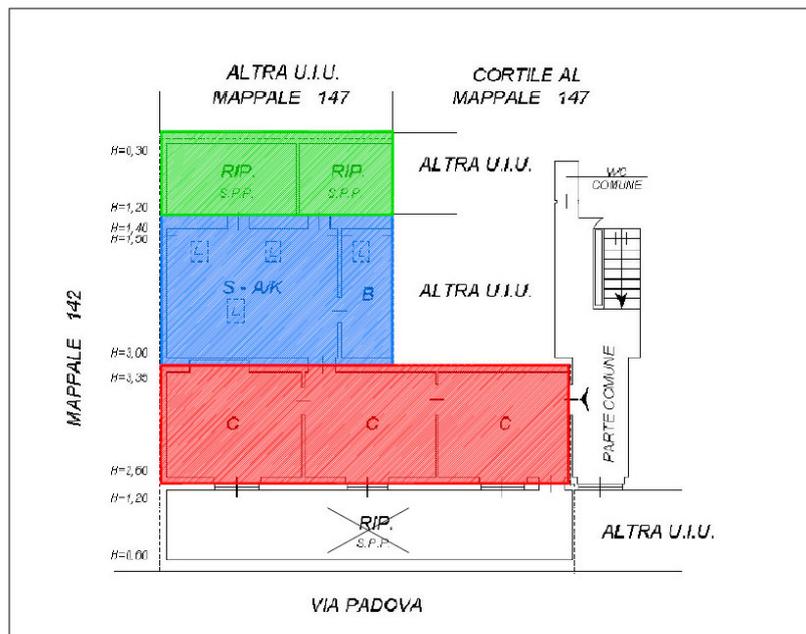
Regolarizzazione

A fronte delle incongruenze relative alla regolarità edilizia dell'immobile descritte al precedente § 7.2, a seguito delle regolarizzazioni dovrà essere presentata idonea variazione catastale mediante modello Docfa. I costi necessari alle regolarizzazioni catastali si intendono inclusi nella decurtazione percentuale di cui al precedente § 7.2.

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 e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisori a confine 50%, arrotondata al m² per eccesso o per difetto, altezza superiore a metri 1.50.



La superficie dei locali verso Via Padova (in rosso nella grafica soprastante) è considerata nella misura del 100%. Il ripostiglio s.p.p. verso Via Padova, con altezza inferiore a metri 1.50, è da intendersi comune in quanto non oggetto di trasferimento alla dante causa della debitori-

ce. La superficie dei locali verso cortile interno (in blu nella grafica di cui sopra) è computata nella misura del 50% considerando gli stessi come accessori diretti comunicanti, non essendo indicati negli Atti di Fabbrica come abitabili e non essendo mai stati oggetto di pratiche di recupero del sottotetto. È esclusa la superficie con altezza inferiore a metri 1.50. La superficie di quelli che in catasto sono indicati rispostigli s.p.p. verso cortile interno (in verde nella grafica di cui sopra) non è inclusa nel calcolo della consistenza in quanto con altezza inferiore a metri 1.50.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Locali verso Via Padova (rosso)	m ²	40,00	100%	40,00
Locali verso cortile interno (blu)	m ²	24,00 (*)	50%	12,00
				<i>arrotondato</i>
				52,00
				m² commerciali

(*) esclusa superficie con altezza inferiore a metri 1.50

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

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, 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.

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 d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2021 – Semestre 1, Listino della Camera di Commercio – 2021 – Semestre 1, Borsino Immobiliare – quotazioni dicembre 2021 confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**Osservatorio Mercato Immobiliare – 1° Semestre 2021**

Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico – stato normale

valore di mercato: **min. 1.550,00 €/mq – max. 2.050,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**1° Semestre 2021**

Città Settore Est – Macrozona 34 Teodosio-Vallazze

Appartamenti vecchi o da ristrutturarevalore di mercato: **min. 2.100,00 €/mq – max. 2.600,00 €/mq****- Valori relativi al Borsino Immobiliare – dicembre 2021**

ZONAMAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Abitazioni in stabili di II fasciavalore di mercato: **min. 2.100,00 €/mq – max 2.465,00 €/mq**

A fronte del degrado dell'unità, del piano (quinto senza ascensore), dell'assenza di un servizio igienico regolarmente assentito, da confronto con il mercato immobiliare in zona per unità immobiliari con caratteristiche simili, appare congruo individuare quale valore unitario il minimo dei listini ossia 1.550,00 €/m². A fronte delle opere da eseguire e dei costi tecnici da sostenere per le regolarizzazioni di cui ai precedenti § 7.2 e 7.3, si ritiene di applicare una decurtazione indicativa del 30% sul valore di stima. Come precedentemente illustrato, si evidenzia che la superficie dei locali verso cortile interno, non abitabile, è stata computata come accessoria nella misura del 50%.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	52,00 m ²	1.550,00 €/m ²	80.600,00 €
		- 30%	- 24.180,00 €
			56.420,00 €

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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E.	- 2.821,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – decurtazione indicativa del 30%	cfr. § 9.2
Spese condominiali insolute nel biennio	- 2.144,62 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni	51.454,38 €
	arrotondato 51.500,00 €
Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni	43.736,22 €
(- 15%)	arrotondato 44.000,00 €

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

Il contratto di locazione prevede € 4.800,00 oltre oneri e accessori computati in euro 3.600,00 per un totale annuo di € 8.400,00.

Si individuano i seguenti valori minimi di locazione ai sensi dei Listini OMI, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare (valori minimi stante il generale degrado dell'immobile):

- **Agenzia delle Entrate – OMI – 1° semestre 2021**
Appartamenti di tipo economico: **min. 5,60 €/mq/mese**
- **Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi – 1° Semestre 2021**
Bilocali: **min. 460 €/mese**
- **Borsino Immobiliare – dicembre 2021**
Abitazioni in stabili di 2° fascia: **min. 6,85 €/mq/mese**

Il canone di locazione pattuito può essere ritenuto congruo ai sensi dell'art. 2923 c.c.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiama quanto indicato ai § 7.2 e 7.3 in merito alle problematiche e irregolarità edilizie. L'unità si presenta in una condizione di generale degrado.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale: estratto di mappa; visura storica e planimetria CORPO A.
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Attestato di Certificazione Energetica
- 4 Certificato di idoneità statica provvisorio
- 5 Documentazione in merito allo stato occupativo

- 6 Provenienza
 - 6.1 Atto di compravendita Notaio Brienza di Milano rep. 34607/13542 del 27.12.2007
 - 6.2 Atto di compravendita Notaio Quartararo di Milano rep. 363230 del 21.02.1978
 - 7 Documentazione ipocatastale ventennale: certificazione notarile in atti; duplo nota di trascrizione pignoramento; ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobile
 - 8 Documentazione trasmessa dall'Amministrazione di Condominio
 - 9 Documentazione Edilizia
 - 9.1 Planimetria di impianto catastale
 - 9.2 Licenza di Abitabilità n. 1107 in data 11.12.1931
 - 9.3 Nulla Osta del 24.10.1929 atti n. 134155/27761
 - 10 Copia privacy elaborato di stima
-

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 16 (sedici) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice via posta ordinaria e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 30/12/2021

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

