

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 145/2021

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

N. 2 LOTTI per quota di 1/2

Lotto 001 - (Appartamento in Milano, Viale Edoardo Jenner n. 13)
Lotto 002 - (Cantina in Milano, Viale Edoardo Jenner n. 13)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO 001: bene in Milano viale Jenner n. 13**Dati Catastali****Corpo A****Categoria:** A3 [Abitazione]**Dati Catastali:** foglio 187, particella 63, subalterno 26 (ex sub 15 -Vedasi Premesse)**Stato occupativo****Corpo A:** al sopralluogo occupato dalla figlia dell'esecutata senza titolo**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

ComproprietariDEMANIO DELLO STATO- **vedi Premesse****Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 337.000,00

da occupato: non ricorre il caso

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/2

da libero: € 168.500,00

LOTTO 002: bene in Milano viale Jenner n. 13**Dati Catastali****Corpo A****Categoria:** C2 [Cantina]**Dati Catastali:** foglio 187, particella 63, subalterno 32 (ex sub 1- Vedasi Premesse)**Stato occupativo****Corpo A:** al sopralluogo libero**Comproprietari**MONTI Giancarlo Vittorio - **vedi Premesse****Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 9.000,00

da occupato: non ricorre il caso

Prezzo al netto delle decurtazioni per quota di 1/2

da libero: € 4.500,00



LOTTO 001

Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato condominiale, ubicato in Via Edoardo Jenner n. 13 a Milano, composto da tre locali oltre cucina e servizi.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di proprietà** dell'immobile di:

1.3. Identificazione aggiornata al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N. 1- Catasto).

*Intestato:

Dati identificativi: foglio **187**, particella **63**, subalterno **26**
 dati classamento: cat. A/3; classe 3, Zona cens. 2, consistenza: 4,5 vani, Sup. Catastale 100 mq- Sup. Totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita € 441,57
 indirizzo: Comune di Milano, VIALE EDOARDO JENNER n. 13 Piano 3;
 dati derivanti da:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/12/1980 Pratica n. MI0306378 in atti dal 19/09/2019 VENDITA (ISTANZA PROT. N. 271409/2019) (n. 31725.1/2019)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 02/10/1980 in atti dal 15/10/1999 VAR. PER CLS. F.98/99 (n. 11931.8/1980)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980 in atti dal 24/05/1993 (n. 11931/1980)

Precedenti identificativi: il Sub. 26 del mapp. 63 deriva FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980 in atti dal 24/05/1993 (n. 11931/1980) con cui sono stati soppressi i seguenti immobili, originari del precedente:

Foglio 187 Particella 63 Subalterno 4; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 5; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 6; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 7; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 8; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 9; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 10; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 11; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 12; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 13; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 14; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 15; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 16;

*Note: si ricorda, come da Premesse, che non vi è stata la voltura automatica nei confronti dell'Agenzia del Demanio ed il bene risulta ancora intestato

1.4. Coerenze come da rogito:

Viale Jenner, ragioni al mapp. 69, cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano ascensori comuni, appartamento n. 10.



Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/10/1980, Denuncia di variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980)

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

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona semicentrale nord di Milano, STAZIONE CENTRALE /VIALE STELVIO (zona 9), in Viale Edoardo Jenner n. 13 ad angolo con Via Valtellina, in prossimità di Piazzale Maciachini.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con limitata possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 90 e 82, di tram n. 4 ed alla linea metropolitana MM3 fermata Maciachini.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, luoghi di culto, centri sportivi, scuole, banche ed uffici pubblici.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale ubicato in zona semicentrale nord di Milano - in Viale Edoardo Jenner n. 13.

Il fabbricato condominiale, ubicato ad angolo tra Viale Jenner e Via Valtellina, è costituito da un corpo di fabbrica di tipo in linea con affaccio principale su Viale Jenner e secondario sul cortile interno; consta di quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed uno a sottotetto adibito a solai con coperture a falde; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione nella norma.

La facciata fronte strada è intonacata e verniciata di colore rosato con zoccolatura in cemento fugato per tutto il piano terra.

- facciata su strada: intonacata e verniciata di colore rosato con zoccolatura cemento fugato per tutto il piano terra con parapetti dei balconi in ferro lavorato in condizioni nella norma;
- portone di ingresso al fabbricato: anta doppia a battente in legno lavorato in condizioni nella norma;
- vano scala: rivestimento in marmo con parapetti in ferro verniciati e bacchette a disegno semplice in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: assente
- ascensore: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, con doppia esposizione, a nord su Viale Jenner ed a sud sul cortile interno.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno, una cucina abitabile con vano ripostiglio/dispensa, un corridoio di disimpegno, una camera, un locale adibito a studio, due bagni finestrati (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice il primo e con doppi lavabi, vaso e vasca il secondo) e due balconi. Altezza interna netta mt. 2,96 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione nella norma/discreto.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio, a nord su Viale Jenner ed a sud sul cortile interno
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma ad eccezione del bagno su strada che ha serramenti in ferro con vetri singoli; scuri in legno a protezione;
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma; porta di tipo a "soffietto" in bagno in condizioni sufficienti
- pareti: intonacate e tinteggiate in condizioni nella norma/buone; rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni in condizioni nella norma e boiserie in legno nei locali giorno in condizioni nella norma;



- pavimenti: in piastrelle di ceramica ed in parquet a listelli in condizioni nella norma;
- plafoni: intonacati e verniciati in condizioni nella norma ed in parte rivestiti con pannelli decorativi;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; non rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato a caloriferi
- impianto acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,96 circa

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Centralizzato, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, di Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 07/06/2022 **(all. 2-verbale di sopralluogo)**.

La scrivente, in data 07/06/2022, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A

L'immobile è risultata occupato, al momento del sopralluogo, dalla figlia dell'esecutata. Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 16/06/2022, non risultano in essere contratti di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore o del comproprietario quali danti causa **(all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate)**.

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 06/04/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 4- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17/06/2022, **(all. 5-Ispezioni ipotecarie)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ In forza di Sentenza di Confisca disposta dal Tribunale di Milano in data 23/02/2016, Repertorio n. 2258/2016, **trascritta a Milano 1 in data 29/09/2020 ai nn. 61411/39297**, a



abitazione del coniuge superstite

Nessuna

- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Nessuna attiva sul bene in oggetto

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/01/2021, trascritto a Milano 1 in data 12/02/2021 ai nn.

10078/6717, promosso dal [redacted] per la quota di 1/2, gravante sulla quota di 1/2 di proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati con gli originari sub. 1 (lotto 002) e sub.15 (lotto 001 in oggetto), particella 63, foglio 187.

Note: come da Premesse, a seguito di Denuncia di variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980 in atti dal 24/05/1993 (n. 11931/1980) i suddetti immobili sono stati soppressi ed hanno acquisito i seguenti attuali identificativi catastali: fg. 187, mapp. 63, sub 26 (cat. A/3) ex sub. 15 (lotto 001 in oggetto) e sub. 32 (cat. C/2) ex sub. 1 (lotto 002).

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezioni ipotecarie**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 17/06/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.5-Ispezioni ipotecarie**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bertona, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail nelle date del 21/07/2022, 19/09/2022 e 20/09/2022, dall'amministratore alla cui lettura si rimanda



(all. 6- Informazioni condominiali), quanto segue:

Lotto 001 + lotto 002

Spese scadute:

- Rendiconto 01/10/20 – 30/09/21 Euro 4.634,84 (come riferite dall'amministratore)
- Preventivo 01/10/21 – 30/09/22 Euro 5.257,01 (rate tutte scadute), (come riferite dall'amministratore).

Tot. Biennio: Euro 9.891,85

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 5.000,00 circa

Millesimi proprietà appartamento + cantina: 94,95 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore ha riferito di non essere in possesso dei millesimi scorporati tra appartamento e cantina ("94,95 sono i millesimi generali della proprietà. Non siamo in possesso dei millesimi scorporati tra appartamento e cantina").

La scrivente pertanto, al fine di scorporare le spese relative a ciascuna unità (ed ai singoli lotti), ha applicato i millesimi di proprietà riportati nella tabella millesimale del regolamento di Condominio Contrattuale allegato al rogito del 1980 riportante quanto segue:

- abitazione interno 11 (in oggetto) millesimi di proprietà: **92,10**

- cantina F (in oggetto) millesimi di proprietà: **1,59**

per un totale di 93,69 millesimi, anziché 94,95 millesimi (come riferiti dall'amministratore)

Si riporta che l'amministratore ha spiegato la suddetta differenza come segue: "I millesimi da Lei indicati sono utilizzati, come da tabelle già a Sue mani, per le spese relative al premio assicurativo. Le altre spese condominiali sono ripartite con i millesimi generali sempre indicati nella medesima tabella".

La scrivente pertanto, ritenendo corretto riportare i millesimi di proprietà per ciascun immobile anziché quelli di "gestione" (peraltro non scorporati), ha rapportato le spese scadute riferite dall'amministratore ai millesimi di proprietà di ciascun immobile, come segue:

lotto 001 (appartamento) sub. 26 (ex sub. 15):

Spese scadute:

Tot. Biennio: Euro 9.723,97

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 4.900,00 circa (come desunte)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

"- Non vi sono cause in corso a nostra conoscenza

- Non vi sono problematiche del tipo citato e per quanto a noi noto

- Non vi sono interventi manutentivi deliberati.

- Non vi sono evidenze di amianto

- Allego copia CIS (Sub.D)

- Non abbiamo altro"

L'amministratore invia copia del CIS (Certificato di idoneità statica) con il seguente esito, alla data del 01/07/2019: "Il certificato ha giudizio positivo e validità legale temporale massima di 15 anni" (vedasi CIS all. N. 6 - Informazioni condominiali)

Si allega infine il Regolamento di Condominio Contrattuale alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio ricevuti + stralcio tabelle millesimali come da rogito; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio Contrattuale

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di modifica posteriormente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- Licenza di Occupazione N. 418 – Atti n. 187824/27536/47- rilasciata dal Comune di Milano ai gg. 15/03/1939 relativa al sopralzo del terzo piano (di cui bene è parte); viste le licenze sotto riportate:
- Licenza per Opere edilizie atti 15156/1848/1939 del 21 febbraio 1939 per: opere varie di riforma nell'esistente fabbricato ad uso abitazione e negozi";
- Licenza per Opere edilizie atti 129208/23031/1939 del 21 ottobre 1939 per: "sopralzo di un piano dell'esistente fabbricato ad uso abitazione".

Note: si riporta per completezza d'informazione, che l'edificazione del fabbricato, per quanto riguarda i primi due piani, risale al 1910; i relativi atti sono conservati presso l'archivio Storico del Castello Sforzesco alla Cartella 456 P.G. 78176 Anno 1910, come da lettera ricevuta dagli Uffici del Comune.

Successivamente, per il fabbricato, sono state rinvenute dagli uffici preposti le seguenti pratiche edilizie (riguardanti anche gli immobili oggetto della presente):

- Concessione per opere edilizie n. 433 – Atti 120172/2795/77 del 23 marzo 1978 rilasciata per installazione di ascensore, modifiche interne di tavolati, formazione di impianto termico e ripristino di intonaci";
- Concessione per opere edilizie n. 1728 – Atti 72140/1902/79 del 23 ottobre 1979 rilasciata per "modifiche interne ai piani 1°-2°-3° a variante delle opere autorizzate con concessione n. 433 del 23-03-1978 in atti 120172/2795/77"
- Concessione per opere edilizie n. 2654 – Atti 139103/10777/1980 del 18 novembre 1980 rilasciata per "spostamento porta centrale termica con modifica alla scala di accesso e tavolato nel sottonegozio, formazione di retro negozio a piano terra e posa impennata nell'androne, apertura di porta camera da letto agli altri piani, a variante delle opere autorizzate con concessione n. 1728 del 23-10-1979 in atti 72140/1902/79".



(Istanze accesso atti, Licenze e Concessioni sopra citate + stralcio tipi grafici significativi + lettera del comune; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (07/06/20221) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di vano porta tra la camera ed il bagno e chiusura di vano porta tra il disimpegno ed il bagno.

Pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione della modesta difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale e correzione dell'indicazione del NORD (vedi punto successivo).

Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (07/06/20221) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 02/10/1980 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente modesta difformità:

- formazione di vano porta tra la camera ed il bagno e chiusura di vano porta tra il disimpegno ed il bagno

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento sub 26 (ex sub. 15)	mq.	98,0	100%	98,0
n. 2 balconi	mq.	5,0	30%	1,5
		103,0		99,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura



9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 - zona C15 - Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento P.3	A3	99,5	€ 3.700,00	€ 368.150,00
				€ 368.150,00

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.

LOTTO 001

• Valore	€ 368.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 18.407,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 9.723,97
	€ 337.018,53

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 337.000,00
	<i>arrotondato</i>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00
--	--------

PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2- Prezzo di vendita LOTTO 001 per quota di 1/2 nello stato di "libero":	€ 168.500,00
--	---------------------

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/



La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 20/09/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU e Denuncia di variazione catastale del 1980

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperito presso l'Archivio notarile + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati, copia CIS e Regolamento di Condominio ricevuti + stralcio tabelle millesimali come da rogito

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanze accesso atti, Licenze + Concessioni edilizie citate + stralcio tipi grafici significativi e lettera del comune

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne



LOTTO 002
Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A*

1.1. Descrizione del bene

Cantina sita al piano cantinato di un fabbricato condominiale, ubicato in Viale Edoardo Jenner n. 13 a Milano.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** dell'immobile di:

1.3. Identificazione aggiornata al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue (all. N.1- Catasto):

Intestato:

Dati identificativi: foglio **187**, particella **63**, subalterno **32**
dati classamento: cat. C/2; classe 5, Zona cens. 2, consistenza: 8 mq, Sup. Catastale 14 mq; Rendita € 14,87

indirizzo: Comune di Milano, VIALE EDOARDO JENNER n. 13 Piano S1;

dati derivanti da:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/12/1980 Pratica n. MI0306378 in atti dal 19/09/2019 VENDITA (ISTANZA PROT. N. 271409/2019) (n. 31725.1/2019)

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- VARIAZIONE del 02/10/1980 in atti dal 15/10/1999 VAR. PER CLS. F.98/99 (n. 11931.8/1980)

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980 in atti dal 24/05/1993 (n. 11931/1980)

Precedenti identificativi: il Sub_32 del mapp. 63 deriva da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980 in atti dal 24/05/1993 (n. 11931/1980) con cui sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 187 Particella 63 Subalterno 4; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 5; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 6; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 7; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 8; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 9; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 10; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 11; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 12; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 13; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 14; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 15; Foglio 187 Particella 63 Subalterno 16;

1.4. Coerenze come da rogito:

proprietà stessa ditta, cantina int. G, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza



(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 02/10/1980, Denuncia di variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/1980)

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

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona semicentrale nord di Milano, STAZIONE CENTRALE /VIALE STELVIO (zona 9), in Viale Edoardo Jenner n. 13 ad angolo con Via Valtellina, in prossimità di Piazzale Maciachini.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con limitata possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico grazie alle linee di autobus N. 90 e 82, di tram n. 4 ed alla linea metropolitana MM3 fermata Maciachini.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, luoghi di culto, centri sportivi, scuole, banche ed uffici pubblici.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 - Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è parte di un fabbricato condominiale ubicato in zona semicentrale nord di Milano - in Viale Edoardo Jenner n. 13.

Il fabbricato condominiale, ubicato ad angolo tra Viale Jenner e Via Valtellina, è costituito da un corpo di fabbrica di tipo in linea con affaccio principale su Viale Jenner e



secondario sul cortile interno; consta di quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine ed uno a sottotetto adibito a solai con coperture a falde; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione nella norma.

La facciata fronte strada è intonacata e verniciata di colore rosato con zoccolatura in cemento fugato per tutto il piano terra.

- facciata su strada: intonacata e verniciata di colore rosato con zoccolatura cemento fugato per tutto il piano terra con parapetti dei balconi in ferro lavorato in condizioni nella norma;
- portone di ingresso al fabbricato: anta doppia a battente in legno lavorato in condizioni nella norma;
- vano scala: rivestimento in marmo con parapetti in ferro verniciati e bacchette a disegno semplice in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: assente
- ascensore: presente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A

L'unità in oggetto è posta al piano interrato con accesso interno al fabbricato tramite vano scala comune.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione sufficiente.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in battuto di cemento in condizioni modeste;
- plafone: a volte a botte in mattoncini

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

esente

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 07/06/2022 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 07/06/2022, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Corpo A

L'immobile, nella disponibilità della figlia dell'esecutata, è risultato vuoto, al momento del sopralluogo.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.



3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 16/06/2022, non risultano in essere contratti di locazione, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore o del comproprietario quali danti causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente, **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 06/04/2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17/06/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà dei beni, allora identificati con gli originari **sub 15** e **sub. 1** del mappa 63, fg. 187, pervenuta al Sigg. [redacted] dichiaratisi rispettivamente nubile e celibe), ciascuno per la quota di 1/2, per compravendita con [redacted] rogito Notaro Francesco Testa di Milano in data 04/12/1980 ai nn. 23430/2762, **trascritto a Milano 1 in data 18/12/1980 ai nn. 47292138763**.

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto digitale + planimetrie reperita presso l'Archivio notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 06/04/2021, al quale si fa riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, per nominativo e per immobili, alla data del 17/06/2022, (**all. 5-Ispezioni ipotecarie**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

Misure Penali

- Decreto di sequestro preventivo **trascritto a Milano 1 in data 17 aprile 2012 ai nn. 19451/14057** a favore di ERARIO DELLO STATO, con sede in Roma, c. f. 84005410158, per la quota di 1/1, ed a carico di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sui beni identificati a fg. 187, mappa 63, sub 15 e sub 1.

Note: si precisa che il Tribunale di Milano, con provvedimento in data 16 maggio 2012, Repertorio n. 2374/2012, **trascritto a Milano 1 in data 09/07/2012 ai nn. 35728/4136**, ha



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: si rimanda alla Premesse

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 17/06/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.5-Ispezioni ipotecarie)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Bertona, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail nelle date del 21/07/2022, 19/09/2022 e 20/09/2022, dall'amministratore alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

Lotto 001 + lotto 002

- Rendiconto 01/10/20 – 30/09/21 Euro 4.634,84 (come riferite dall'amministratore)

- Preventivo 01/10/21 – 30/09/22 Euro 5.257,01 (rate tutte scadute); (come riferite dall'amministratore).

Tot. Biennio: Euro 9.891,85

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 5.000,00 circa

Millesimi proprietà appartamento + cantina: 94,95 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore ha riferito di non essere in possesso dei millesimi scorporati tra appartamento e cantina ("94,95 sono i millesimi generali della proprietà. Non siamo in possesso dei millesimi scorporati tra appartamento e cantina").

La scrivente pertanto, al fine di scorporare le spese relative a ciascuna unità (ed ai singoli lotti), ha applicato i millesimi di proprietà riportati nella tabella millesimale del regolamento di Condominio Contrattuale allegato al rogito del 1980 riportante quanto segue:

- abitazione interno 11 (in oggetto) millesimi di proprietà: **92,10**

- cantina F (in oggetto) millesimi di proprietà: **1,59**

per un totale di 93,69 millesimi, anziché 94,95 millesimi (come riferiti dall'amministratore)

Si riporta che l'amministratore ha spiegato la suddetta differenza come segue: "I millesimi da Lei indicati sono utilizzati, come da tabelle già a Sue mani, per le spese relative al premio assicurativo. Le altre spese condominiali sono ripartite con i millesimi generali sempre indicati nella medesima tabella".

La scrivente pertanto, ritenendo corretto riportare i millesimi di proprietà per ciascun immobile



anziché quelli di "gestione" (peraltro non scorporati), ha rapportato le spese scadute riferite dall'amministratore ai millesimi di proprietà di ciascun immobile, come segue:

lotto 002 (cantina) sub. 32 (ex sub. 1):

Spese scadute:

Tot. Biennio: Euro 92,10

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro 46,00 circa (come desunte)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

- Non vi sono cause in corso a nostra conoscenza
- Non vi sono problematiche del tipo citato e per quanto a noi noto
- Non vi sono interventi manutentivi deliberati.
- Non vi sono evidenze di amianto
- Allego copia CIS (Sub.D)
- Non abbiamo altro"

L'amministratore invia copia del CIS (Certificato di idoneità statica) con il seguente esito, alla data del 01/07/2019: "Il certificato ha giudizio positivo e validità legale temporale massima di 15 anni" (vedasi CIS all. N. 6 - Informazioni condominiali)

Si allega infine il Regolamento di Condominio Contrattuale alla cui lettura si rimanda

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati e Regolamento di Condominio ricevuti; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio Contrattuale

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ARU- Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di modifica posteriormente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- Licenza di Occupazione N. 418 - Atti n. 187824/27536/47- rilasciata dal Comune di



Milano, [redacted] relativo al sopralzo del terzo piano (il bene è parte) delle licenze sotto riportate:

- Licenza per Opere edilizie atti 15156/1868/1939 del 21 febbraio 1939 per: "opere varie di riforma nell'esistente fabbricato ad uso abitazione e negozi";
- Licenza per Opere edilizie atti 129208/23031/1939 del 21 ottobre 1939 per: "sopralzo di un piano dell'esistente fabbricato ad uso abitazione".

Note: si riporta per completezza d'informazione, che l'edificazione del fabbricato, per quanto riguarda i primi due piani, risale al 1910; i relativi atti sono conservati presso l'archivio Storico del Castello Sforzesco alla Cartella 456 P.G. 78176 Anno 1910, come da lettera ricevuta dagli Uffici del Comune.

Successivamente, per il fabbricato, sono state rinvenute dagli uffici preposti le seguenti pratiche edilizie (riguardanti anche gli immobili oggetto della presente):

- Concessione per opere edilizie n. 433 - Atti 120172/2795/77 del 23 marzo 1978 rilasciata [redacted] "installazione di ascensore, modifiche interne di tavolati, formazione di impianto termico e sistema di infonaci";
- Concessione per opere edilizie n. 1728 - Atti 72140/1902/79 del 23 ottobre 1979 rilasciata [redacted] "modifiche interne ai piani 1°-2°-3° a variante delle opere autorizzate con concessione n. 433 del 23-03-1978 in atti 120172/2795/77"
- Concessione per opere edilizie n. 2854 - Atti 137103/0777/1980 del 18 novembre 1980 rilasciata [redacted] "spostamento porta centrale termica con modifica alla scala di accesso, e tavolato nel soffonegozio, formazione di retro negozio a piano terra e posa impennata nell'androne; apertura di porta camera da letto agli altri piani, a variante delle opere autorizzate con concessione n. 1728 del 23-10-1979 in atti 72140/1902/79".

(Istanze accesso atti, Licenze e Concessioni sopra citate + stralcio tipi grafici significativi + lettera del comune; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo (07/06/20221) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo (07/06/20221) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 02/10/1980 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina sub. 32 (ex sub. 1)	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 – zona C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale



e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina P.S1	C2	14,0	€ 700,00	€ 9.800,00
				€ 9.800,00

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.

LOTTO 002

• Valore	€ 9.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 490,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 92,10
	€ 9.217,90

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 9.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato
(Non ricorre il caso)

€ 0,00

PROPRIETÀ PER QUOTA DI 1/2 - Prezzo di vendita LOTTO 002 per quota di 1/2 nello stato di "libero":

€ 4.500,00

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile

12. CRITICITA' DA SEGNALARE



La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza
Milano, 20/09/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU e Denuncia di variazione catastale

Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo

Verbale di sopralluogo ricevuto dal Custode

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto reperito presso l'Archivio notarile + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente+ Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 6- Informazioni condominiali

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + allegati, copia CIS e Regolamento di Condominio ricevuti + stralcio tabelle millesimali come da rogito

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanze accesso atti, Licenze + Concessioni edilizie citate + stralcio tipi grafici significativi e lettera del comune

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

