

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1039/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Galioto**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: appartamento con cantina in Milano - Via Mercantini n. 25



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

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Mercantini n. 25

Categoria: **A3**[Abitazione]

Dati Catastali: foglio **130**, particella **183**, subalterno **8**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 337.000,00**



LOTTO UNICO

Appartamento con cantina

PREMESSE

- ✓ La presente relazione integra e sostituisce la relazione peritale depositata in data 07/10/2021 a seguito degli adempimenti, resisi necessari al fine di aggiornare, da parte del procedente, la continuità delle trascrizioni nonché a seguito di nuovo sopralluogo (per l'aggiornamento della stima) effettuato dalla scrivente in data 26/01/2024, all'esito dei lavori di rimessa in pristino dell'unità a seguito di incendio, sviluppatosi in data 21/06/2023, nell'unità staggita.
- ✓ Si riportano:
 - Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____, per la quota di 1/1, **trascritta a Milano 1 in data 16/10/2023 ai nn. 71018 /53337.**
 - Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____ per la quota di 1/2, **trascritta a Milano 1 in data 01/06/2022 ai nn. 43867/30571.**
- ✓ Non risulta trascritta la Denuncia di successione a favore dell'esecutato.

Per l'eventuale vendita degli immobili potrebbe essere opportuno predisporre le volture catastale dei nominativi aggiornati all'attualità per esatto intestatario, ai fini della continuità dei passaggi (ad un costo indicativo di Euro 300,00) demandando all'Ill.mo GE per le determinazioni del caso.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Comune di Milano, Via Mercantini n. 25, ubicato al piano primo del fabbricato e costituito da corridoio di disimpegno, un locale giorno, una cucina abitabile, altri tre locali ad uso camere e studio ed un bagno finestrato, con annessa cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di: _____
nato a _____ c.f. _____

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

Note: l'immobile risulta ancora intestato come segue:

_____ nato a _____ c.f. _____, proprietà per

1/1 in regime di separazione dei beni;

dati identificativi: foglio **130**, particella **183**, subalterno **8**

dati classamento: cat. A/3; classe 3; zona cens. 2- consistenza 4 vani; sup. catastale tot. 125 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 122 mq, rendita € 464,81

indirizzo: Milano, VIA LUIGI MERCANTINI n. 25 piano: 1;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 17/12/2018 protocollo n. MI0489017 in atti dal 17/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 163617.1/2018)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;



- VARIAZIONE del 20/03/1979 in atti dal 01/03/1999 CONVALIDA (n. 5408.1/1979);
- VARIAZIONE del 20/03/1979 in atti dal 01/03/1999 VARIAZIONE CONSISTENZA (n. 5407.1/1979);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

NOTE: si riporta che in visura non è riportato il vano cantina ubicato al P. S1

1.4. Coerenze come da rogito da nord in senso orario:

dell'appartamento: Via Mercantini, Via Varè, appartamento proprietà di terzi sub. 9, pianerottolo, appartamento proprietà di terzi sub. 7 - mappale 182.

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;

della cantina: corridoio comune, vano scala, cortile comune, cantina proprietà di terzi distinta con la sigla 2/A e cantina proprietà di terzi distinta con la sigla 2/E.

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 20/03/1979)

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 - Bovisa - periferica nord di Milano, vicino a Piazzale Lugano e Piazzale Bausan (zona 9).

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi limitati; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale e commerciale

Principali collegamenti pubblici: Buoni sono i collegamenti di mezzi pubblici di superficie (tram linea 2; autobus linee, 90, 91 e 92) e sotterranei (MM3 Maciacchini e Dergano) ed il passante ferroviario della Bovisa.

Servizi offerti dalla zona: sufficiente presenza nelle vicinanze di supermercati, negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, negozi, banche, supermercati e spazi verdi.

Si segnala nelle vicinanze il Politecnico – Campus Bovisa – Facoltà Architettura.





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

L'immobile oggetto della presente relazione si trova in zona periferica a nord della città, in Via Mercantini n. 25, vicino a Piazzale Lugano, Piazza Schiavone e Piazzale Bausan, facente parte di un edificio condominiale composto da un corpo di fabbrica con fronte principale su Via Mercantini e secondario su cortile interno.

Il fabbricato, risalente alla fine degli anni ' 20, ubicato ad angolo tra Via Mercantini e Via Varè, ha coperture a falde, è composto da un corpo di fabbrica ad "L" costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre al piano interrato ad uso cantine e ad un piano sottotetto.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro per tutto il piano terra ed il piano quarto e di colore giallo ocra per i piani primo e secondo con presenza di lesene verticali, modanature ed elementi decorativi alle finestre ed al portone; i balconi hanno parapetti in muratura a disegno lavorato.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro per tutto il piano terra ed il piano quarto e di colore giallo ocra per i piani primo e secondo con presenza di lesene verticali, modanature ed elementi decorativi alle finestre ed al portone in buone condizioni;
- portone accesso fabbricato: ad anta singola a battente facente parte di portone a doppia anta apribile in legno in condizioni sufficienti;
- vano scala: gradini in pietra in condizioni nella norma; parapetto in ferro a disegno semi-lavorato con corrimano in legno in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: discrete

Note: si riporta che, a seguito dell'incendio avvenuto nell'unità in oggetto (ubicata al piano primo), in data 21/06/2023, ed all'intervento dei vigili del fuoco in medesima data, si sono verificate infiltrazioni di acqua sul plafone dell'androne condominiale; presenti segni delle suddette infiltrazioni pregresse alla data del 26/01/2024.



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

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore; l'unità, con doppia esposizione, a nord su Via Mercantini e ad est su Via Varè, è risultata composta, al momento dei sopralluoghi (in data 27/07/2021 ed in data 26/01/2024), da un lungo corridoio di disimpegno, un locale giorno, una cucina abitabile, altri tre locali ad uso camere e studio ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia e vasca). Altezza interna netta mt. 3,25 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione necessitante di ristrutturazione nelle finiture (datate) e negli impianti; presenti porzioni particolarmente ammalorate (corridoio e zona notte) interessate dall'incendio del 21/06/2023.

Note: si precisa che a seguito del suddetto incendio, sviluppatosi nell'ultimo locale adibito a camera, sono stati effettuati (dal Condominio) dei lavori di consolidamento strutturale del plafone con "armatura" dello stesso, come appreso sul posto e come riferito dall'amministratore; tuttavia non sono state fornite indicazioni/descrizioni dall'amministratore circa i lavori eseguiti.

La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.

Il bene è risultato libero, seppur ancora arredato; tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili.

Al piano interrato, con accesso dal fabbricato, è ubicata la cantina pertinenziale.

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

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità immobiliare

- esposizione: doppio affaccio a nord su Via Mercantini e ad est su Via Varè
- porta di accesso: portoncino in legno a doppia anta a battente verniciato di colore marrone ed ulteriore porta in legno di tipo blindata pannellata in legno sulle due facce in condizioni modeste;
- infissi esterni: finestre con serramenti in alluminio con doppi vetri in condizioni nella norma;
Note: serramento assente nell'ultimo locale (a seguito di incendio) e vetri rotti nel serramento del penultimo locale;
- sistema di oscuramento: in parte con scuri in legno di tipo scorrevole interno muro ed in parte con tapparelle in condizioni sufficienti seppur necessitanti di manutenzione;
Note: scuri in legno danneggiati (da sostituire) nel penultimo locale e assenti nell'ultimo locale (zona notte) a causa di incendio
- porte interne: tipo a battente ad anta doppia e singola in legno con inserti vetrati tipici dell'epoca di edificazione in parte in condizioni sufficienti ed in parte danneggiate dall'incendio;
- pareti: intonacate e tinteggiate necessitanti di e nuova imbiancatura in ceramica in bagno e nella zona cottura in condizioni modeste;
Note: in condizioni scarse e necessitanti di manutenzione nel corridoio di ingresso e nella zona notte interessata dall'incendio;
plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura;
Note: in condizioni scarse e necessitanti di manutenzione nel corridoio di ingresso, nella zona notte interessata dall'incendio e di nuova imbiancatura nell'ultimo locale (ove è stata ripristinata la soletta con intervento strutturale);



- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni modeste e datate; condizioni scarse nei locali notte e corridoio interessati dall'incendio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: a semplice vista non a norma; non si sono rinvenute le certificazioni si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato con presenza di caloriferi
- acqua calda sanitaria: caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute si consiglia verifica

Cantina

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento
- plafone e pareti: a cemento

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto 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 in data 27/07/2021, in data 23/09/2021 (per la cantina) ed in data 26/01/2024 (vedasi premesse).

La scrivente, in data 27/07/2021, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il bene è risultato occupato dal Sig.

Successivamente, in data 23/09/2021, la scrivente si recava nuovamente sul posto per visionare la cantina pertinenziale non visionata precedentemente in quanto il Sig. Ghislandi, esecutato, non era in possesso della chiave per accedere ai locali cantina.

Successivamente, in data 26/01/2024, la scrivente, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato (Sivag SPA), e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico (vedasi premesse).

Il bene è risultato libero; tutti gli impianti sono risultati staccati.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data 05/05/2021, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante 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 ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, 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 nominativi e per immobile, alle date del 06/04/2021, del 24/09/2021 e del 18/03/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**), risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Al Sig. _____ esecutato, la piena proprietà del bene è pervenuta in forza di successione in morte della madre _____, deceduta in data 02/11/2013, ed in morte del padre, Sig. _____, deceduto in data 02/12/2013, come segue:
 - ✓ Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____ per la quota di 1/1, **trascritta a Milano 1 in data 16/10/2023 ai nn. 71018/53337.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue:

ALLA DE CUIUS SUCCEDE IL CONIUGE E IL FIGLIO PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO. SI PRECISA CHE SI E' TRASMESSO, AL SIGNOR _____ IL DIRITTO DI ACCETTARE L'EREDITA' AI SENSI DELL'ARTICOLO 479 DEL COD. CIV. IN MORTE DI _____ A FAVORE DI _____ CHE ERA NATO A MILANO IL 4 MARZO 1928 E DECEDUTO A MILANO IL 2.12.2013."

- ✓ Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____ per la quota di 1/2, **trascritta a Milano 1 in data 01/06/2022 ai nn. 43867/30571.**

Al quadro "D" della Nota di Trascrizione è riportato quanto segue:

"CON LA SENTENZA CHE SI TRASCRIVE, IL TRIBUNALE DI MILANO HA ACCERTATO LA QUALITA' DI EREDE DI _____ PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN CAPO AL FIGLIO _____. SI PRECISA CHE IL SIGNOR _____ O AVEVA RICEVUTO DETTA QUOTA PER EFFETTO DELLA SUCCESSIONE LEGITTIMA AL PROPRIO CONIUGE SIGNORA _____ DECEDUTA IN DATA 2 NOVEMBRE 2013. SI PRECISA ALTRESI' CHE LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA A RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE 6112/3829 DEL 29 GENNAIO 2020, IN QUANTO: A) E' STATA TRASCRITTA A FAVORE DEL "CONDOMINIO VIA MERCANTINI 25 - MILANO" E NON DEL SIGNOR _____ B) E' STATA INDICATA LA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' E NON DI 1/2, COME CORRETTAMENTE DOVEVA ESSERE. PER QUANT'ALTRO SI RINVIA AL TITOLO."

Note non risulta trascritta Denuncia di successione a favore di _____

4.2. Precedenti proprietà

- La piena proprietà del bene è pervenuta al Sig. _____ (padre dell'esecutato), in atto coniugato in separazione dei beni, per compravendita dai Sigg. ri _____ e _____ con atto a rogito Notaio Orsola Forino di Milano (**all. 4-Provenienze**) in data 29/01/2001 n. 1231 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 06/02/2001 ai nn. 5842/4154.**

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

(copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

- La piena proprietà del bene era pervenuta ai Sigg. ri _____ e _____ per compravendita dai Sigg. ri _____ e _____ da con atto a rogito Notaio Silvia d'Alonzo di Milano in data 08/05/1979 n. 4175 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 06/06/1979 ai nn. 21602/18671.**

Nella Nota di trascrizione del suddetto atto si legge:

"nel fabbricato di via Mercantini 25: appartamento occupato, al piano primo, composto di quattro locali e servizi, con annesso un vano di cantina al piano interrato, distinto nel N.C.E.U. di Milano alla partita 6380 come segue: foglio 130 - mappale 183 sub. 8 piano 1- zona 2 - cat. A/3- cl.6- vani 6 RC.L. 2532. Fatta avvertenza che per l'esatta consistenza della porzione in oggetto è stata presentata la scheda di denuncia in data 20 marzo 1979 registrata al n. 5407."



(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 ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 03/12/2020, 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 nominativi e per immobile, alle date del 06/04/2021, del 24/09/2021 e del 18/03/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- ✓ Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, in data 21/02/2008 - Tribunale di Milano al n. 68812/2007 di repertorio, **trascritto a Milano 1 in data 11/04/2008 ai nn. 21925/12788**, relativo all'immobile oggetto della presente a favore di _____ (moglie di _____ e contro _____)
- **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**
 - Ipoteca legale** derivante da 300 A Norma Art. 77 del DPR N. 602 del 29/09/1973- **Iscritta a Milano 1 in data 27/02/2008 ai nn. 12295/2485** costituita con atto del 18/02/2008 rep. 237/68 a favore di _____, con sede in MILANO (MI), cf. _____ contro _____ per quota di 10000/10000, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
Importo capitale Euro 156.799,27
Importo complessivo Euro 313.598,54
Tasso interesse annuo /
Durata: /
 - Ipoteca legale** derivante da 300 A Norma Art. 77 del DPR N. 602 del 29/09/1973- **Iscritta a Milano 1 in data 23/02/2007 ai nn. 13797/3023** costituita con atto del 12/02/2007 rep. 632/68 a favore di _____ con sede in MILANO (MI), cf. _____, contro _____ per quota di 100/100, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
Importo capitale Euro 16.048,73
Importo complessivo Euro 32.097,46
Tasso interesse annuo /
Durata: /

- **Pignoramenti**



Pignoramento del 12/10/2020 rep. 12376/2020, **trascritto a Milano 1 in data 12/11/2020 ai nn. 74540/48328** promosso da _____ con sede in Milano (MI) c.f. _____, contro l'esecutato, _____ per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5 Ispezione ipotecaria**)

• **Altre trascrizioni**

- ✓ **Accettazione pura e semplice dell'eredità art. 485 CC** a favore di CONDOMINIO VIA MERCANTINI 25 - MILANO, contro _____, esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, **trascritta a Milano 1 in data 29/01/2020 ai nn. 6112/3829.**

Al Quadro "D" della nota quanto segue:

"TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA AI SENSI DELL'ART.2648 C.C."

La suddetta trascrizione è stata annotata di rettifica come segue:

Trascrizione presentata il 01/06/2022 Servizio di P.I. di MILANO 1

Registro particolare n. 30571 Registro generale n. 43867 Tipo di atto: 8303 -

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Eventuali note/osservazioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alle date 06/04/2021, del 24/09/2021 e del 18/03/2024 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto al certificato ipotecario speciale in atti ha rilevato le seguenti trascrizioni:

- Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____ per la quota di 1/1, **trascritta a Milano 1 in data 16/10/2023 ai nn. 71018/53337.**
- Accettazione tacita d'eredità in morte di _____ a favore di _____ per la quota di 1/2, **trascritta a Milano 1 in data 01/06/2022 ai nn. 43867/30571.**

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

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Canevari, 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 la posizione debitoria dell'esecutato con il Condominio aggiornata alla data del 20/03/2024, come da documentazione ricevuta, alla cui lettura si rimanda, (**all. 6- Informazioni condominiali**) come segue:

- importo a debito della gestione 2022/2023 (consuntivo) € 3.290,65
- importo gestione 2023/2024 (preventivo) € 6.835,32 di cui € 2.936,57 x ripristino danni incendio
- spese annue circa € 3.900,00



Tot. biennio: Euro 7.800,00

Millesimi proprietà: 127,3100 (come da tabelle ricevute dall'amministratore in data 27/09/2021)

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

- *i lavori indicati sono in fase di esecuzione (tra questi è interessato anche l'appartamento del Sig. _____)*
- *le allegiamo relazione e l'amianto rilevato è stato rimosso*
- *le allegiamo rapporto di prova del 2022, è in programma, nei prossimi mesi, il nuovo campionamento (in relazione alla verifica della salubrità dell'acqua e verifica di assenza di legionella come da Dlgs del 18/02/2023, richiesta dalla scrivente)*
Si riporta l'esito del rapporto di prova del 2022: *"i parametri ricercati rientrano nei limiti previsti dal D.lgs. 31/2001"*
- *il lavoro strutturale della soletta è stato eseguito*

L'amministratore, in data 27/09/2021, riportava che era stato redatto il CIS (certificato di idoneità statica) e ne inviava copia alla scrivente; il giudizio finale del CIS era risultato: Positivo con prescrizione (CIS con validità di 15 anni con interventi da eseguire entro i due anni dalla data di emissione del 15/06/2021- all. N.6 -Informazioni condominiali)

La scrivente riporta che, a seguito delle ulteriori richieste del 20/03/2024, circa i lavori strutturali riguardanti la soletta ed i lavori eventuali per il CIS (come da mail allegata), null'altro è stato risposto dall'amministratore.

Si riporta che, ad oggi, nonostante la richiesta del Condominio presso i Vigili del Fuoco di Milano, non risulta rilasciato copia del verbale dell'intervento redatto a seguito dell'incendio avvenuto in data 21 giugno 2023 presso l'appartamento in oggetto.

Si allega infine il Regolamento di Condominio 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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati + CIS, Regolamento di condominio, rapporto di verifica acqua e relazione amianto; all. N.6- Informazioni condominiali)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II Capo VI) Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) - Allineamento di almeno il 50% di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (Art. 23.2.a).



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, 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 bene in oggetto.

- Licenza di occupazione n. 618 rilasciata ai fratelli in data 30/05/1932- Atti n. 14274/2452 del 1931 per lo stabile al N. 25 di via Mercantini, visto il Nulla Osta in data 22/12/1928 Atti n. 19338/1928
- Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.2)

Note: La scrivente non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

(Istanza Accesso atti, Licenza di occupazione n. 618 del 1932 + tipi grafici significativi; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alle date dei sopralluoghi (27/07/2021 e 26/01/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed al verbale di terza visita (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno di diversa distribuzione di alcuni tavolati interni nonché della chiusura di vano porta tra l'unità in oggetto ed altra unità di terzi.

Alle date dei sopralluoghi (27/07/2021 e 26/01/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 20/03/1979 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed al verbale di terza visita, a meno della seguente difformità:

- formazione di tavolato divisorio con relativo vano porta tra il corridoio di disimpegno ed il locale adiacente alla cucina

N:B: si ricorda che a seguito dell'incendio del 21/06/2023, sviluppatosi nell'ultimo locale adibito a camera, sono stati effettuati (dal Condominio) dei lavori di consolidamento strutturale del plafone con "armatura" dello stesso, come appreso sul posto e come riferito dall'amministratore; tuttavia non sono state fornite indicazioni/descrizioni dall'amministratore circa i lavori eseguiti.

La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità sul punto.

Pertanto l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale.

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.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell' 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
unità imm.	mq.	117,0	100%	117,0
cantina	mq.	20,0	25%	5,0
		137,0		122,0
		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 % ininfluente 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, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, 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 e nel medesimo fabbricato, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 – piazza di Milano- zona D31: periferica Bovisa, Bausan, Imbonati.



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
Abitazione economica	A3	122,0	€ 3.000,00	€ 366.000,00
				€ 366.000,00

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 UNICO

• Valore	€ 366.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 18.300,00
• 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	-€ 7.800,00
	€ 336.900,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 337.000,00
	arrotondato

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

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 ricorre il caso

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 ed al custode nominato via mail.

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, 24/03/2024

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

ALLEGATI

Allegati N.1 - Catasto

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

Allegati N. 2- Verbale di sopralluogo

Verbali di sopralluoghi dei custodi

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 dei titoli

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio Milano 1 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + 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 + documenti allegati + CIS, Regolamento di condominio, rapporto di verifica acqua e relazione amianto

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenza di Occupazione n. 618 del 1932 + tipi grafici significativi

Allegati N. 8 - Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne aggiornate al 26/01/2024

