

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 120/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano viale Luigi Torelli 5



FOTO ESTERNO

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano viale Luigi Torelli n. 5

Categoria: A/5 [Abitazione di tipo ultra popolare]

Dati Catastali: foglio 186 particella 183 subalterno 100

### Stato occupativo

al sopralluogo il bene era occupato da una persona diversa dalla debitrice.

### Contratti di locazione in essere

NON risultano contratti di locazione registrati in essere, avente come dante causa l'esecutata, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate

### Comproprietari

Unico proprietario risulta la debitrice;

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 24.700,00**

## LOTTO 001

(Unità Immobiliare sita in viale Luigi Torelli 5 Milano)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Luigi Torelli, immobile è posto al piano 3° (quarto fuori terra), composto da un locale (attualmente utilizzato a soggiorno/letto con zona cottura), oltre ad antibagno e bagno entrambi ciechi. E' presente sopra la zona servizi e la zona cottura un ripostiglio in quota del tipo a vista (privo di ante di chiusura).

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà dell'immobile di XXXXX nata a Milano il XXXXXX CF: XXXXXXX L'immobile in oggetto è pervenuto alla debitrice a seguito di atto a rogito notaio XXXXXX del XXXXXX n. rep. XXXXXX ; atto che viene allegato al capitolo specifico.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (ved. all. n. 1)

Intestato: XXXXXXXX Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 186 part. 183 sub 100;**

dati classamento: Z.C. 2, Cat. A/5, Classe 6, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale mq 23, Rendita Catastale € 197,54;

Indirizzo: viale Luigi Torelli – Piano 3° ;

Dati derivanti da: Visura Storica per Immobile:

Si segnala che in data 10/01/2019 il Catasto ha eseguito una variazione di Toponomastica a correzione dell'intestazione della via, in quanto risultava, come via di ubicazione del bene immobile, "via Eugenio Torelli Viollier n. 5 piano 3", il tutto come risulta dalla visura storica per immobile già prodotta all'allegato n.1.

#### 1.4. Coerenze dell'immobile

Immobile esecutato: a Nord unità immobiliare di altra proprietà, a Est viale Luigi Torelli, a Sud unità immobiliare di altra proprietà, a Ovest parti comuni ;

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

Si segnala che sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione viene riportato come indirizzo dove è sito il bene esecutato: via Eugenio Torelli Viollier 5 Milano; in fatto l'immobile pignorato è compreso nello stabile sito in viale Luigi Torelli n. 5 Milano.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano;

Fascia/zona: Fascia mediana Nord di Milano/ Zona Circonvallazione esterna , viale Jenner, piazzale Nigra, viale Bodio;

Destinazione: prevalentemente Residenziale con buona presenza di commerciale di vario genere (negozi con vendita al dettaglio); è altresì presente nei pressi (viale Bodio) un ampio complesso destinato ad uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico ed economico popolare;

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vari generi commerciali al dettaglio, i punti vendita della grande distribuzione (Supermercati) NON sono nelle immediate vicinanze;

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie filobus e tram. La zona è servita dal passante ferroviario con fermata Lancetti, che è nelle vicinanze.

Collegamento alla rete autostradale: L'accesso alla rete autostradale risulta alquanto distante; punto più vicino viale Certosa con accesso all'autostrada dei Laghi e autostrada Torino – Trieste;

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ved. all. n. 2 foto esterne)

Edificio a quattro piani (cinque piani fuori terra). L'edificio è stato realizzato tra il 1910 e 1911 in forza di "Nulla Osta" pratica edilizia P.G. 5377/341/1910, rilasciato dal comune di Milano. Il compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica, costruito a filo del marciapiede di viale Luigi Torelli, con cortile comune interno, destinato al posteggio biciclette e raccolta differenziata rifiuti. L'accesso pedonale all'edificio avviene direttamente da viale Torelli mediante portone su strada, con successivo piccolo androne comune e unico corpo scala.

- struttura: mattoni pieni portanti e profilati a doppia T (putrelle);
- solai: con profilati a doppia T più materiale leggero di riempimento come in uso all'epoca della costruzione;
- fondazioni: non è stato possibile verificare;
- muri di tamponamento: doppia muratura in mattoni pieni;
- copertura: a falde con orditura primaria e secondaria in legno + manto di copertura in tegole;
- facciate: zoccolo in intonaco sagomato per esterni color "giallo Milano", per la restante altezza intonaco liscio sempre con colore giallo Milano;
- androne: è in battuto di cemento con conglomerato di scaglie di pietra, pareti per ½ in intonaco plastico color antracite per il resto altezza in intonaco medesimo colore della facciata;
- scala comune: a rampe parallele con alzate e pedate in pietra "Beola" e ringhiera in ferro sagomato;
- ascensore: assente, l'edificio è privo di ascensore ;

- portineria: assente, solo servizio di pulizia;
- impianto citofonico: è del tipo a pulsantiera classica, da informazioni raccolte presso l'occupante dell'immobile, l'impianto NON dovrebbe essere in funzione;
- cortile comune: è presente un cortile interno con pavimento in sassi di fiume ed è destinato al posteggio biciclette e raccolta differenziata rifiuti;
- condizioni generali dello stabile: Lo stabile è in cattivo stato d'uso;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (ved. all. n. 3 foto interne)**

Unità immobiliare, posta al piano 3° (quarto fuori terra), composto da un locale (attualmente utilizzato a soggiorno/letto con zona cottura), oltre ad antibagno e bagno entrambi ciechi. E' presente sopra la zona servizi e la zona cottura un ripostiglio in quota del tipo a vista (privo di ante di chiusura).

#### **Unità Immobiliare eseguitata:**

- esposizione: singola, fronte Est dell'edificio su viale Luigi Torelli;
- pareti: prevalentemente rifinite ad intonaco civile più tinteggiatura (tre di color beige e una di color rosso), per l'antibagno e bagno rivestimento in piastrelle di ceramica color bianco cm. 20 x 25 fino ad un'altezza di m. 1,75 circa il resto altezza ad intonaco civile;
- pavimenti: per il locale principale in piastrelle di ceramica cm. 33 x 33 color beige, per antibagno e bagno piastrelle in ceramica cm. 20 x 25 color grigio;
- infissi esterni: Unica finestra ha il telaio in alluminio, dotata di vetro camera (spessore medio), oltre a rete anti-insetti e persiane in legno (per una esiste solo il telaio, mancano le "gelosie");
- portoncino d'accesso: del tipo blindato, ma funziona solo la chiusura a mandata semplice;
- porte interne: attualmente è installata solo una porta tra antibagno e locale principale che è in legno del tipo tamburato a pannello cieco, verniciate color noce; è assente la porta che separa il bagno dall'antibagno (è in essere solo il telaio).
- imp. citofonico: presente ma NON funzionante ;
- imp. elettrico: sottotraccia, è su unica via con quadretto elettrico, interruttore magnetotermico + differenziale, placche e frutti ditta BTicino; l'occupante NON è stato in grado di fornire eventuale certificazione dell'impianto.
- imp. idrico: sottotraccia per acqua calda e fredda; l'acqua calda per bagno e cucina è prodotta dallo scaldabagno elettrico installato in bagno; nella zona cottura sono presenti gli attacchi per adduzione e scarico acqua per lavatrice;
- imp. termico: è del tipo autonomo, con caldaia a gas installata nella zona cottura, ma allo stato NON è funzionante, già da tempo, come riferito dall'occupante allo scrivente; i termosifoni sono presenti ma NON attivi causa mancato funzionamento della caldaia a gas. L'eventuale aggiudicatario dovrà verificare se poter ripristinare la caldaia a gas, ovvero sostituirla con un modello recente, con la necessaria verifica della conformità dell'impianto; ovvero continuare ad utilizzare lo scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda per bagno cucina, mentre per il riscaldamento avvalersi di stufe elettriche come avviene attualmente. Per la caldaia a gas esistente, peraltro NON funzionante, l'occupante NON è stato in grado di fornire certificazione dell'impianto, oltre alla documentazione dei controlli periodici di sicurezza per la caldaia (compresa la prova fumi).
- Espulsione fumi e riciclo aria: si segnala che l'angolo cottura è privo della tubazione di convogliamento ed esalazione fumi cibi cottura, come previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza degli ambienti. Il foro per riciclo aria dei locali con presenza di fiamme libere sembrerebbe presente, in quanto in facciata esterna ri-

sulta la presenza di una griglia per areazione; dall'interno NON è stato possibile verificare a causa presenza di termosifone installato sul muro d'ambito in corrispondenza della griglia esterna.

- servizio igienico : nell'antibagno è presente il lavabo; nel bagno sono presenti vaso e piatto doccia con box in metacrilato è assente il bidet; sia il bagno che l'antibagno sono realizzati ad una quota superiore di cm. 13 circa rispetto alla quota pavimento del locale principale. **Il bagno è del tipo "cieco" e NON è funzionante o assente l'aspiratore meccanico, la cui installazione è obbligatoria per questo tipo di bagno. L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino o nuova installazione dell'aspiratore meccanico, previsto dal Comune di Milano per un servizio igienico del tipo "cieco"**
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto antifurto: assente;
- altezza libera: per il locale principale m. 3,30 circa; per antibagno, bagno e zona cottura m. 2,42 circa;
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile pignorato è in cattivo stato d'uso;

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Fascia/zona: Fascia mediana Nord di Milano/ Zona Circonvallazione esterna , viale Jenner, piazzale Nigra, viale Bodio;

Destinazione: prevalentemente Residenziale con buona presenza di commerciale di vario genere (negozi con vendita al dettaglio); è altresì presente nei pressi (viale Bodio) un ampio complesso destinato ad uffici

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico ed economico popolare;

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vari generi commerciali al dettaglio, i punti vendita della grande distribuzione (Supermercati) NON sono nelle immediate vicinanze;

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie filobus e tram. La zona è servita dal passante ferroviario con fermata Lancetti, che è nelle vicinanze.

Collegamento alla rete autostradale: L'accesso alla rete autostradale risulta alquanto distante; punto più vicino viale Certosa con accesso all'autostrada dei Laghi e autostrada Torino – Trieste;

#### 2.5. Certificazioni energetiche

L'immobile è dotato di Certificazione energetica redatta il 10/12/2009 Protocollo 939708/2009, come anche riportato nel titolo di provenienza. Pertanto alla data della presente relazione la suddetta Certificazione NON è più in corso di validità.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

La debitrice NON era presente all'accesso. L'occupante NON è stato in grado di fornirle o dare notizie utili in merito. Si indica al futuro aggiudicatario di eseguire una verifica dello stato di tutti gli impianti tecnologici, con eventuale loro messa a norma.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Il perito ha fatto richiesta all'amministratore dello stabile in merito all'esistenza o meno del C.I.S. . Nella dichiarazione dell'amministratore, di cui all'allegato n. 7, risulta scritto quanto segue : “ è stato conferito l'incarico, ma ancora non espletato completamente causa tempistiche lunghe presso il Comune”

### 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo presso il bene pignorato, effettuato il 21/06/2021, unitamente al Custode Giudiziale, si è rinvenuto che l'immobile era occupato da persona diversa dell'esecutata e precisamente tale sig. XXXXXXXX, che ha dichiarato che l'occupazione avviene in assenza di contratto locativo registrato.

#### Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Milano, che ha fatto pervenire una dichiarazione in cui risulta che NON vi sono in essere contratti locativi registrati aventi come dante causa l'esecutata (**ved. all. n. 4**).

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuale proprietario

Dalla certificazione notarile a firma notaio XXXXXX in Maddaloni (CE) distretto di Santa Maria Capua a Vetere (CE), in atti della presente procedura risulta quanto segue:

XXXXXXXXX nata a Milano il XXXXXX CF: XXXXXXXX proprietà per la quota di 1/1;

L'immobile in oggetto è pervenuto alla debitrice a seguito di scrittura privata di compravendita notaio XXXXXX del XXXXXX n. rep. XXXXXX (**ved. all. n. 5**); trascritto a Milano 1 in data XXXXXX ai nn. XXXXXX; da potere di XXXXX nato in Svizzera a XXXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXX per i diritti di piena proprietà 1/1 dell'immobile oggetto della presente procedura. Nella scrittura privata di compravendita di cui sopra risulta che la debitrice era di stato civile nubile all'atto dell'acquisto.

#### Precedenti proprietari

Ñ Al sig. XXXXXX l'immobile in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita del notaio XXXXXX del XXXXXX n. rep. XXXXXX trascritto presso Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXX, da potere di XXXXXX nata a Milano il XXXXXX C.F.: XXXXXX per la piena proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto (si segnala che il C.F. riportato nella visura storica catastale per immobile l'ultima lettera risulta essere I, mentre nella certificazione notarile è una X).

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile a firma notaio XXXXXX in Maddaloni (CE) distretto di Santa Maria Capua a Vetere, in atti della presente procedura implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante ispezione ipotecaria per nominativo e per immobile del 06/05/2021 per nominativo e per immobile (**ved. all. n. 6**), alla data della nuova ispezione si evince:

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

Ñ Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Nessuna;

Ñ Misure Penali

Nessuna;

Ñ Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna;

Ñ **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna;

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

Ñ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria**

Concessione a garanzia di un mutuo fondiario, Iscritta a Milano il XXXXXX ai nn. XXXXX, atto notaio XXXXXX rep. XXXXXX del XXXXXX per complessivi € 180.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00, a favore di Banca Popolare di Intra spa, con sede in Verbania C.F.: 00118720036, durata del vincolo per anni 30; a carico di XXXXXX nata a Milano il XXXXXX CF: XXXXXX

Grava sull'immobile sito in viale Luigi Torelli n. 5, Milano di cui al : **fg. 186, part. 183, sub 100;**

Ñ **Trascrizioni**

**Pignoramento**

Atto giudiziario del XXXXXX n. rep. XXXXXX, trascritto a Milano 1 il XXXXXX ai nn. XXXXXX contro XXXXXX nata a Milano il XXXXXX CF: XXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Flaminia SPV srl con sede in Roma C.F.: 13027601007;

Grava sull'immobile sito in viale Luigi Torelli n. 5, Milano di cui al : **fg. 186, part. 183, sub 100;**

Ñ **Altre trascrizioni**

Dall'esame dell'elenco delle formalità reperite dallo scrivente, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, in precedenza indicate, NON risultano gravare sul bene in oggetto, ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.

**5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna**

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dal Rag. XXXXXX con sede in via XXXXXX Milano, che ha fornito una dichiarazione via mail, a seguito di quanto richiesto dallo scrivente, che si allega alla presente (**ved. all. n. 7**).

**Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:** Lo scrivente nella richiesta fatta all'amm.re del Condominio ha compreso che venisse indicata pure la quota millesimale, ma nella dichiarazione inviata in risposta dall'amm.re la quota NON viene esposta. Pertanto NON possono essere riportati nella presente relazione i millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato.

**6.1. Spese di gestione condominiale + morosità rate in essere:** Come risulta dalla dichiarazione dell'amm.re, di cui all'allegato n. 7 in precedenza prodotto, le spese di gestione annue si aggirerebbero a : " circa 400/600 euro l'anno". Per quanto riguarda la morosità rate condominiali, si fa presente che è stato richiesto l'importo di eventuale morosità rate condominiali solo per le ultime due gestioni ordinarie, così come previsto nel quesito. L'amministratore ha inviato un estratto conto, suddiviso per anni, che comprende morosità maturata precedente alla gestione ordinaria 2017 per € 2.269,44, oltre alle gestioni più recenti per una morosità complessiva € 4.231,68 alla data della presente relazione (**ved. all. n. 8**). Per quanto riguarda le ultime due gestioni richieste, risulta apparentemente, dall'estratto conto inviato dall'amm.re, uno stato debitario pari a **€ 499,00** per la gestione ordinaria 2020 e una rata scaduta di **€ 124,75**, alla data della presente, per la gestione ordinaria 2021. Per quanto riguarda eventuali spese per gestioni straordinarie, l'amministratore nella sua dichiarazione, già prodotta all'allegato n. 7, indica che è stato deliberato uno studio di fattibilità nel luglio 2020 ma che ad oggi Non si è avuto riscontro dai professionisti incaricati nonostante i solleciti.

**6.2. Regolamento Condominiale:** l'amministratore ha fornito copia del Regolamento di Condominio (**ved. all. n. 9**).

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.

**6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si riporta di seguito quanto scritto dall'amministratore nella dichiarazione, di cui all'allegato n. 7, inviata al perito:

" Il Condominio, in generale, versa in gravi condizioni generali sia per quanto riguarda le situazioni debitorie condominiali, parzialmente risolte dalla scrivente amministrazione, sia per le condizioni igienico sanitarie date dalla numerosa presenza di abusivi".

**6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili :** NO.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Zona ADR (ambiti riconoscibili da un disegno urbanistico riconoscibile – titolo II capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2 NTA) .

L'immobile **NON è conforme, dal punto di vista urbanistico** (Vedere cap. 7. 1);

Dalle ispezioni svolte **NON** risulterebbero, attualmente, vincoli riferiti all'edificio dove è compreso il bene pignorato.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha presentato in data 24/05/2021 richiesta di accesso agli atti edilizi di fabbrica dello stabile e in data 25/05/2021 richiesta dell'esistenza o meno di ulteriori pratiche edilizie presentate al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia). In data 10/06/2021 il perito ha presentato presso il Municipio 9 del Comune, richiesta di accesso atti per pratica edilizia( art. 26 per modifiche interne), presentata nel 1989 presso l'allora Zona 7 del Comune di Milano.

Successivamente l'Archivio Storico Civico ha fornito copia dei documenti (di quanto

ancora presente) rilasciati ai tempi dal Comune (anno 1910 - 1911) per l'edificazione dello stabile. Il Municipio 9 ha rilasciato copia della pratica edilizia del 1989.

La costruzione dell'edificio è ante 01/09/1967, in forza di Atti Edilizi n. P.G. 5377/341 Rip. IX, comprensivi di relazione di terza visita e "Licenza di Occupazione" del 13/12/1911 (**ved. all. n. 10**). Successivamente nel 1989 è stata presentata, dall'allora proprietà, pratica edilizia per modifiche interne (**ved. all. n. 11**).

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato di fatto con i disegni presenti negli atti edilizi di fabbrica del 1910-1911, risulta che il bene pignorato era porzione di un'unità immobiliare più ampia, composta, in origine, da due locali più servizio igienico. Risulta alquanto difficoltosa ed incerta la ricostruzione delle vicende edilizie che hanno interessato il bene in oggetto dal 1910/11 al 1989, anno in cui è stato presentato il titolo edilizio in precedenza menzionato e reperito dallo scrivente. Pertanto lo scrivente fa riferimento, ai fini della verifica della conformità urbanistica-edilizia, ai disegni di progetto dell'ultimo atto edilizio di cui si ha notizia. Questo risulta essere la pratica del 1989 presentata presso il Municipio 9 (allora Zona 7 del Comune), per modifiche interne tra cui anche la creazione dell'attuale antibagno e bagno. Dalla visione della pratica edilizia del 1989, prodotta all'allegato n. 8, risulta che il bene pignorato era porzione di un'unità immobiliare composta da tre locali più servizi (unità immobiliare già di consistenza differente rispetto a quella originaria all'impianto del fabbricato del 1910/11).

Successivamente alla pratica edilizia del 1989, è da ritenersi, ragionevolmente, che sia avvenuta un'operazione edilizia di frazionamento dell'immobile, oggetto della pratica di cui sopra, che ha generato l'attuale monolocale dotato di antibagno e bagno.

Tale opera di frazionamento immobiliare NON risulterebbe avvenuta in forza di titolo abilitativo edilizio. Inoltre nella pratica edilizia del 1989, NON è rappresentato nei disegni il ripostiglio in quota, né è menzionato nella descrizione opere da eseguirsi.

Queste due difformità potrebbero essere sanate mediante pratica edilizia appropriata in sanatoria (attualmente CILA in sanatoria), il cui costo della sanzione da versare in favore del Comune è di € 1.000,00. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che **NON** possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

**Si precisa che l'operazione di frazionamento ha generato, per quanto riguarda il bene in oggetto, un immobile avente una superficie utile di mq 19,30 circa. La superficie utile del bene immobile pignorato è inferiore alla superficie utile minima prevista per un alloggio dall'art. 96 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio, che deve essere NON meno di mq 28. Anche i precedenti Regolamenti Edilizi (1983 e 1999) prevedevano una superficie utile minima per alloggio, superiore a quella ricavata dall'operazione di frazionamento che ha generato il bene in oggetto. Opera di frazionamento immobiliare che dovrebbe essersi svolta necessariamente dopo la pratica edilizia del 1989, per modifiche interne, presentata presso il Municipio 9 del Comune, dove il bene pignorato, compreso nella presente procedura, era ancora porzione di un immobile di superficie maggiore e che veniva rappresentato graficamente con n. 3 locali più servizi igienici.**

**Pertanto l'unità immobiliare pignorata, in osservanza alle disposizioni del Comune, contenute nel Regolamento Edilizio di cui all'art. 96 comma 2, NON può avere la destinazione d'uso abitativa.**

Nel titolo di provenienza a rogito notaio Ciancimino del 12/02/2010 n. rep. 20882/5817 a pag. 1 dell'atto, l'immobile oggetto del pignoramento è così descritto : "Appartamento posto al piano terzo composto da un locale più servizio" In via cautelativa l'esperto, nella formulazione della stima del bene, terrà presente questa particolare situazione dell'immobile pignorato (definito nel rogito "Appartamento", ma che in fatto è privo della superficie utile minima per un alloggio, prevista dal vigente Regolamento Edilizio e anche dai vari Regolamenti Edilizi vigenti all'atto dell'operazione edilizia di frazionamento).

**Si fa memoria che la categoria catastale con cui è stato accatastato l'immobile NON è probatoria ai fini dell'effettiva destinazione d'uso urbanistica-edilizia. E' solo il comune che è preposto all'attribuzione della destinazione d'uso urbanistica - edilizia di un immobile.**

## 7.2 Conformità catastale

La vigente planimetria catastale NON è coincidente con lo stato di fatto del bene immobile, in quanto NON viene indicato il ripostiglio in quota. Inoltre è priva dell'indicazione delle varie altezze libere che devono essere riportate in planimetria, infine è necessaria una migliore identificazione dei luoghi, anche con miglior precisazione delle coerenze (confini). Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale mediante nuova planimetria (DOCFA) i cui costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00, oltre ai costi professionali del tecnico che appronterà l'aggiornamento che sulla base dei compensi professionali attualmente praticati si aggirano, per un immobile di questa tipologia, tra € 750,00 e 850,00, oltre accessori di legge.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

**L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.**

Immobile pignorato	U.M.	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Unità immobiliare con zona cottura + antibagno e bagno	mq	21,60 circa	100%	mq 21,60 circa
<b>Totale Superficie Commerciale</b>		21,60 circa mq lordi		<b>21,60 circa mq Commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto perito, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vettatura, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale, del piano ove è ubicato l'immobile (piano terzo), nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (metodo comparativo) 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, a seguito anche di eventuali fattori contingenti imprevedibili e improvvisi, che possono influenzare il mercato immobiliare sia negativamente che positivamente.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020- Milano – zona D31 – Periferica/ Bovisa/Bausan da € 1.400,00/mq a € 1.700,00/mq
- AGENZIE IMMOBILIARI presenti nella zona ove è ubicato il bene pignorato, che danno quotazioni che si aggirano tra € 1.600,00 e € 2.000,00/mq per immobili simili;

**In considerazione che l'immobile è sito al terzo piano (quarto fuori terra) di uno stabile privo di ascensore, che il bene pignorato e lo stabile in cui è sito sono in cattivo stato d'uso e che il bene esecutato NON può essere considerato con destinazione d'uso abitativa in quanto la superficie utile è inferiore a quella minima prevista dall'art. 96 comma 2 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, lo scrivente ritiene congruo stimare il valore unitario €/mq in € 1.300,00/mq.**

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Unità Immobiliare	A/5	21,60 circa	€ 1.300,00	€ 28.080,00
				<b>€ 28.080,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione E.I., si riporta l'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

**Valore commerciale del Lotto n. 001 € 28.080,00 che si arrotonda a € 28.000,00**

#### A detrarre

Riduzione valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed

Eventuali oneri NON considerati dal perito : - € 1.400,00

Costo vigente della sanzione da versare al comune per la pratica edilizia in sanatoria, escluso costo professionale del tecnico che appronterà la sanatoria + aggiornamento catastale, compreso costo professionale del tecnico e diritti di Catasto, escluso accessori di legge:

- € 1.900,00

€ 24.700,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 24.700,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:

NON ricorre il caso: € 0,00

**N.B. : Prezzo base d'asta consigliato (ricavato), nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 risultano in essere contratti locativi registrati inerenti al bene pignorato.

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Roberto Aprile 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 presso la residenza.

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

Con osservanza.

Milano li: 15/07/2021

Il Perito Nominato

Arch. Vincenzo Roberto Aprile

#### **ALLEGATI**

- 1)** Documentazione Catasto;
- 2)** Foto Esterne;
- 3)** Foto Interne;
- 4)** Dichiarazione Agenzia Entrate;
- 5)** Titolo Provenienza;
- 6)** Nuova Ispezione Ipotecaria;
- 7)** Dichiarazione Amm.re Condominio;
- 8)** Estratto conto morosità rate;
- 9)** Regolamento di Condominio;
- 10)** Atti Edilizi di fabbrica del 1911-1910;
- 11)** Pratica Edilizia del 1989;